

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 91-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovité věci ve vlastnictví společnosti PERSEUS Health Resort a.s., IČ: 27409783 - pozemky parc.č. 1101 součástí je stavba obč. vyb. č.p. 260, parc.č. 1102, parc.č. 1103/7, parc.č. 1103/10 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Klánovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu		

Zadavatel:	GAUTE, a.s., IČ 255 43 709
Adresa:	Lidická 2006/26, Černá Pole, 602 00 Brno

Číslo jednací:	MSPH 76 INS 1755/2021
-----------------------	-----------------------

Počet stran: 61

Počet vyhotovení: 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 26.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti PERSEUS Health Resort a.s., IČ: 27409783 - pozemky parc.č. 1101 součástí je stavba obč. vyb. č.p. 260, parc.č. 1102, parc.č. 1103/7, parc.č. 1103/10 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Klánovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 7.9.2022.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.09.2022 za přítomnosti Pavla Indráka (plná moc insolvenčního správce TP Insolvence, v.o.s.), Mgr. Petry Hrenicové (zástupce TP Insolvence v.o.s.), Davida Reicha (zástupce Orbis Food s.r.o. - nájemce).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 840 k.ú. Klánovice ze dne 9.9.2022.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Klánovice (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace, sdělení a podklady poskytnuté panem Davidem Reichem (zástupce nájemce Orbis Food s.r.o.).
 - Technická zpráva, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101”, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cířka v únoru 2008.
 - Půdorys přízemí - bourací práce, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101”, kterou vyhotovil Ing.arch.

Eduard Cífk a v únoru 2008.

- Půdorys přízemí, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Půdorys podkroví, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Půdorys střechy, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Řezy restaurace - klubovna - zimní zahrada, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Řezy kuchyň - klub - bar, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Pohledy sever - jih, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Pohled východní, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Pohled západní, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Základy - přístavek kuchyně, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
 - Situace stavby, stavba: „ÚDRŽBA A REKONSTRUKCE OBJEKTU - Axmanova 260, Praha 9, Klánovice- staveb. parcela č. 1101“, kterou vyhotovil Ing.arch. Eduard Cífk a v únoru 2008.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání uzavřená mezi PERSEUS Health Resort a.s. (jako pronajímatel) a PERSEUS Facility Management s.r.o. (jako nájemce) ze dne 1.1.2021.
 - Smlouva o nájmu nemovitostí sloužících k podnikání uzavřená mezi PERSEUS Facility Management s.r.o. (jako pronajímatel) a Orbis Food s.r.o. (jako nájemce) ze dne 31.5.2021.
- f) Informace a podklady poskytnuté starostkou městské části Praha-Klánovice, paní Mgr. Zorkou Starčevičovou.
- Rozhodnutí sp.zn.: S-MHMO 1583501/2019/STR vydané Magistrátem hlavního města Prahy, Odborem stavebního řádu, Oddělením právním ze dne 3.3.2020.
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).

- l) Mapa Prahy a okolí (<https://mapy.cz/>).
- m) Územní plán města Prahy (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>).
- n) Cenová mapa města Prahy (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>)
- o) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).
- p) Informace ze serveru české neziskové organizace Anika (<https://arnika.org/>)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Klánovice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. hodnoty nemovitých věcí pro potřeby dobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovu povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativě definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci

jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách z realitních a odborných serverů <https://profil.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a dále z informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha,
k.ú. Klánovice
Adresa nemovité věci: Axmanova 260/17, 190 14 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

PERSEUS Health Resort a.s., Lannova 2061/8, 110 00 Praha 1, LV: 840, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena částečná výkresová dokumentace (viz. podklady). Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. V průběhu rekonstrukce byl přístavbami změněn půdorysný tvar budovy.

Místopis

Klánovice jsou městská čtvrť a katastrální území v městském obvodu Praha 9, u východní hranice Prahy. Dříve se jednalo o samostatnou obec, která je od roku 1974 součástí Hlavního města Prahy. V městské části Praha-Klánovice žije cca 3 511 obyvatel a je zde velmi dobrá občanská vybavenost. Lokalita je obsluhována autobusy MHD na metro Černý Most a vlak na Masarykovo nádraží. V městské části jsou provedeny rozvody veškerých hlavních řadů inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el. NN).

Předmětné nemovité věci jsou situované v Klánovickém lese, při ulici Axmanova ve vzdálenosti cca 140 m od souvislé zástavby rodinných domů.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

Příjezd k nemovitosti je umožněn po zpevněné komunikaci.

Přístup přes pozemky

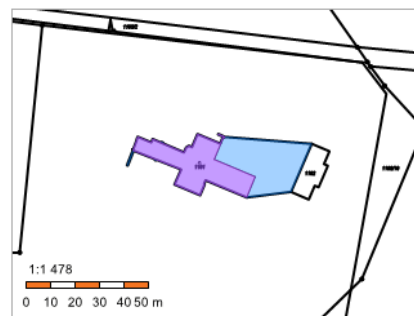
parc.č. 1297	ostatní plocha / komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
parc.č. 1103/2	lesní pozemek, vlastník: Česká republika
parc.č. 1103/3	lesní pozemek, vlastník: Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

- parc.č. 1101

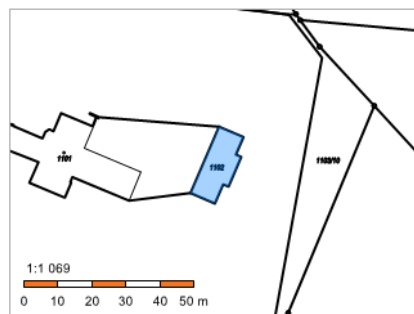
Parcelní číslo:	1101
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Klánovice [665444]
Číslo LV:	840
Výměra [m ²]:	1154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 260, která je postavena na západní části pozemku. Nezastavěná část je využívána jako přístupová a manipulační plocha.

- parc.č. 1102

Parcelní číslo:	1102
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Klánovice [665444]
Číslo LV:	840
Výměra [m ²]:	181
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Rovinatý pozemek tvaru přibližně do písmene T, který je využíván jako ostatní plocha ve funkčním celku se stavbou.

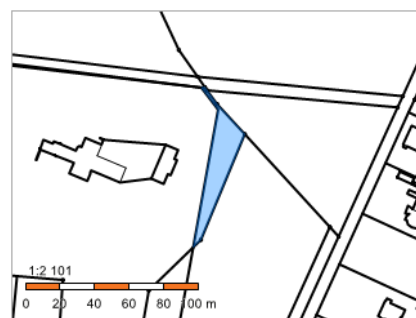
- parc.č. 1103/7

Parcelní číslo:	1103/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Klánovice [665444]
Číslo LV:	840
Výměra [m ²]:	24534
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



- parc.č. 1103/10

Parcelní číslo:	1103/10
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Klánovice [665444]
Číslo LV:	840
Výměra [m ²]:	829
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Rovinaté pozemky, nepravidelného tvaru se způsobem využití jako sportoviště a rekreační plocha.





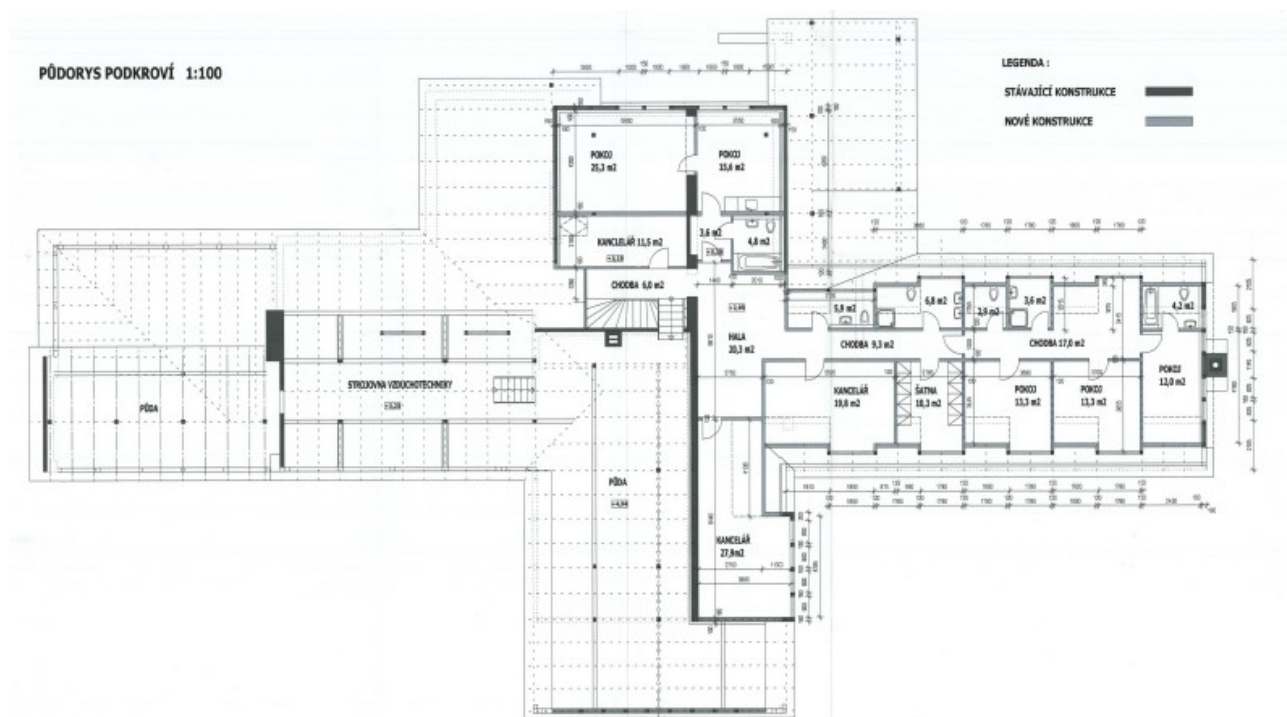
Na pozemcích parc.č. 1103/7, 1103/10 se nachází venkovní úpravy standardního rozsahu (venkovní terasy podél jižní strany budovy, venkovní schody, rozvody el. energie, rozvody závlahy, oplocení podél přístupové komunikace, odpadní jímky, vodoměrná šachta, jímka na dešťovou vodu, zemní sklad).

Součástí pozemků jsou vzrostlé jehličnaté stromy.

Stavba:

- **budova občanského vybavení č.p. 260** (stavba je součástí pozemku parc.č. 1101)





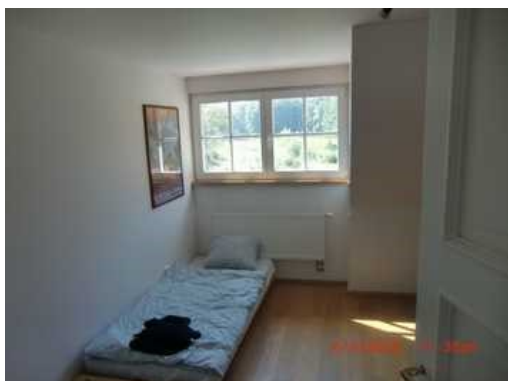
Zdroj: projektová dokumentace viz. podklady

Konstrukční charakteristika:

Objekt je založen na železobetonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je dřevěná „hrázděná“ nebo dřevěná panelová (K-KONTROL) tl. 18 cm, v nově přistavěných částech z bloků Ytong tl. 25 cm. Schody jsou dřevěné. Stropy jsou trémové převážně s rovným SDK podhledem, v části jsou trámy přiznané. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou, krov dřevěný, krytina z pálené tašky bobrovky. Klempířské konstrukce jsou provedeny z měděného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, popř. jsou stěny a podhledy sádkokartonové. Vnější fasáda zachovává ráz hrázděné stavby, tzn. přiznání dřevěných prvků s omítkovou výplní. Povrch podlah v restauraci, klubovně a zimní zahradě je z exotického dřeva, v ostatních prostorách z umělého kamene z keramické dlažby. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené z Euro profilů. Vnitřní dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových a obložkových zárubní. Okna jsou dřevěná z Euro profilů s izolačním dvojsklem. V místnostech hygienického zařízení a v kuchyni je na stěnách proveden keramický obklad. Hygienické vybavení tvoří splachovací WC, pisoáry, umyvadla, sprchové kouty, vany a výlevky. Vytápění objektu je ústřední, radiátory z centrálního plynového kotle. Dalším zdrojem tepla v 1.NP jsou krby. Ohřev TUV zajištěn el. bojlerem. Jsou provedeny rozvody světelné a motorové el.energie, teplé a studené vody, odpadů do jímek na vyvážení. Ostatní vybavení tvoří chladicí boxy, EZS, kamerový systém, rozvody vzduchotechniky, ventilátory, klimatizace, požární hydranty.







Stáří a technický stav:

Původní stavba byla postavena kolem roku 1938 a byla využívána jako klubovna golfového klubu společně s 6 jamkovým hřištěm. V 50. letech minulého století byl provoz hřiště ukončen. V roce 2008 byla provedena kompletní rekonstrukce a přestavba do současné podoby.

Rozsah rekonstrukce dle Technické zprávy z února 2008, vypracované Ing.arch. Eduardem Cífkou: (V přízemí odstraněny některé příčky, odstraněny přístavby u severního a západního křídla, které byly v havarijním stavu. Odstraněny veškeré dřevěné podhledy a obklady s nevyhovující tepelnou izolací. V přízemí vybourány i stávající dřevěné podlahy a narušené podkladní betony. Příčky v podkroví byly rovněž demontovány vzhledem k jejich nevhodným materiálům. Nově postaveno komínové těleso ve východním křídle, provedeny nové podkladní konstrukce podlah. Stávající zděné konstrukce byly podříznuty s vložením nových hydroizolací. Nové nosné zdivo a příčky v přízemí provedeny z Ytongu, zděné pilíře z plných cihel P100. Příčky v soc.zařízení ze sádkartonu. Poškozené prvky obvodové „hrázděné“ konstrukce byly nahrazeny novými dřevěnými lepenými prvky shodných průřezů. Cihelné vyzdívky byly nahrazeny panely K-KONTROL. Stávající schodiště bylo opatřeno novým dřevěným obkladem a zábradlím. V restauraci, klubovně a zimní zahradě

provedeny dřevěné podlahy z exotického dřeva, v hale a soc. zázemí podlahy z přírodního kamene, v ostatních provozech z keramické dlažby. V podkroví provedena podlaha suchou cestou, kdy byl dřevěný záklop s vrstvou Perlitu zakryt sádkartonovými podlahovými deskami s plovoucí podlahou. Poškozené prvky krovu nahrazeny novými. Provedeno zateplení střešního pláště minerální vatou. Střešní plášť z pálené tašky (bobrovky) byl kompletně vyměněn. Nově provedeny i klempířské prvky z mědi. Stávající okna vyměněna za nová Eurookna bílé barvy s izolačním dvojsklem. Interiérové dveře jsou komplet nové do ocelových nebo obložkových zárubní. Nově provedeny vnitřní omítky s výmalbou, nové keramické obklady v kuchyni a v soc. zázemí. Vybavení soc. zázemí je kompletně nové (záchodové mísy, pisoáry, umyvadla, vany, sprchové kouty). Nově jsou provedeny rozvody veškerých instalací, vytápění a vzduchotechniky s nově vybudovanou strojovnou v podkroví.

Zjištěné závady: část rozvodů elektroinstalace v půdních prostorách byla poničena kunami. Vlivem lokálně poškozené střešní krytiny došlo k zatečení do prostor jednoho WC v přízemí. Dle sdělení není plynový kotel plně funkční (nutná oprava). Od roku 2008 byl objekt několik let volný nevyužívaný. Provedená rekonstrukce není zkolaudována. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý, opotřebení stanoveno analyticky na 37%.

Pozn.:

Původní vlastník a stavebník (společnost Forest Golf Resort Praha a. s., IČ: 27409783) provedl stavební úpravy vyžadující, jak ohlášení, tak povolení stavebního úřadu, aniž by takovými opatřeními stavebního úřadu disponoval. Od roku 2008 do současné doby probíhají řízení o dodatečném povolení stavby „Přístavba a stavební úpravy objektu FGRP a.s. (klubovna, restaurace, provozní prostory FGRP a.s.) Praha, Klánovice, Axmanova č.p. 260, na pozemku parc.č. 1101, 1103/7 v k.ú. Klánovice“, jehož účastníkem řízení je i spolek Újezdský STROM - Spolek pro Trvalý Rozvoj a Okrašlování Městské části Praha 21, o.s. IČ: 27020118, který do probíhajícího řízení vstupuje svými námitkami (podrobně viz. příloha č.3 - Rozhodnutí č.j. MHMP 306581/2020).

Součástí a příslušenství:

Jedná se o standardní venkovní úpravy na parc.č. 1103/7 (venkovní terasy podél jižní strany budovy, venkovní schody, rozvody el. energie, rozvody závlahy, oplocení podél přístupové komunikace, odpadní jímky, vodoměrná šachta, jímka na dešťovou vodu, zemní sklad, přípojka el.energie, přípojka vody z řadu).

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění je nákladová cena příslušenství stanovena procentní sazbou z ceny hlavních staveb.

Součástí oceňovaných pozemků jsou i vzrostlé jehličnaté stromy v průměrném zdravotním stavu.





Územní plán:

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00



SO2 - golfová hřiště

Hlavní využití:

Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití:

Golfová hřiště, zeleň.

Klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.

Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické

infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m², zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, služby, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pozemky jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

(1) Na území města se nacházejí chráněné prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES), které jsou závazné s výjimkou interakčních prvků, jež jsou směrné.

(2) Plochy pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy, a to i v rámci polyfunkčních území nebo monofunkčních ploch.

(3) Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

(4) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresu č. 19. Biocentra a biokoridory jsou navíc znázorněny obrysovou čarou ve výkresu č. 4 schváleného územního plánu hlavního města Prahy.

Zdroj: <https://app.iprpaha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:

- zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

-Na LV č. 840 k.ú. Klánovice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zákaz zcizení*
- Zástavní právo smluvní*
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- Nařízení předběžného opatření*
- Zahájení exekuce - PERSEUS Health Resort a.s.*
- Změna výměr obnovou operátu (povinnost k parc.č. 1101, 1102, 1103/10)*

Věcná břemena vznikla přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení (vyjma změny výměr obnovou operátu) zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

ANO Ostatní rizika

Komentář:

- Na pronájem areálu je uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání uzavřená mezi PERSEUS Health Resort a.s. (jako pronajímatel) a PERSEUS Facility Management s.r.o. (jako nájemce) ze dne 1.1.2021. Nájemné zohledňující stav předmětu pronájmu a budoucí náklady na jeho dokolaudování, připojení ke kanalizaci a pravidelnou údržbu činí 100.000,-Kč/měsíc bez DPH. Nájemní smlouva obsahuje inflační doložku. Doba nájmu je stanovena do 31.10.2030 od podpisu předávacího protokolu. Areál je dále podnajímán Smlouvou o nájmu nemovitostí sloužících k podnikání uzavřená mezi PERSEUS Facility Management s.r.o. (jako pronajímatel) a Orbis Food s.r.o. (jako nájemce) ze dne 31.5.2021. Nájemné zohledňující stav předmětu pronájmu, potřebnou výši investic do zprovoznění areálu, náklady na dokolaudování budovy, připojení ke kanalizaci a pravidelnou údržbu činí 100.000,-Kč/měsíc bez DPH. Nájemní smlouva obsahuje inflační doložku. Doba nájmu je stanovena od 1.6.2021 do 31.10.2030. Výpovědní doba činí 3 měsíce.

Pozn.: dle sdělení insolvenčního správce budou nájemní smlouvy vypovězeny podle úpravy v insolvenčním zákoně dle ust. § 256 odst. 1) Insolvenční správce je po prohlášení konkursu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce.

- Nezkolaudovaná stavba, od roku 2008 probíhající řízení o dodatečné povolení rekonstrukce.

- Stavebníkem nebyl na příslušný stavební úřad doložen stav, který lze považovat za poslední kolaudovaný, tento proto není stavebním úřadem řádně určen a odůvodněn.

- Zákres vedení přípojek inženýrských sítí (vodovod, el.NN) nebyl znalci předložen.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p. 260
2. Pozemky stavební
3. Pozemky - sportoviště

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Budova č.p. 260
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Budova s pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Budova + pozemky

Adresa předmětu ocenění: Axmanova 260/17

190 14 Praha

LV: 840

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Klánovice

Počet obyvatel: 1 335 084

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 5\,763,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozn.: Ke dni ocenění je oceňovaná budova pronajímána za měsíční nájemné 100.000,-Kč bez DPH., Jedná se o atypický případ, kdy je nájemné stanovené s ohledem na nezkolaudovaný stav budovy a zohledňuje stav předmětu pronájmu a budoucí náklady na jeho dokolaudování, připojení ke kanalizaci a pravidelnou údržbu, u kterého nelze objektivně ověřit zda sjednané nájemné odpovídá obvyklé výši v daném místě a čase. Vzhledem k této skutečnosti je ocenění provedeno nákladovým způsobem podle §12.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Rekonstrukce prováděna bez souhlasu stavebního úřadu, nezkolaudovaná stavba, stavební řízení o dodatečné povolení stavby probíhá od roku 2008.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských	I	1,20

míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli		
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,014}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,780}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,791}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,546$

1. Budova č.p. 260

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	637,00 m ²	3,25 m	2 070,25
Podkroví	323,00 m ²	3,05 m	985,15
Součet	960,00 m²		3 055,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: $PVP = \frac{3\,055,40}{960,00} = 3,18 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: $PZP = \frac{960,00}{2} = 480,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(637) * (0,30 + 3,25)$	=	2 261,35 m ³
Zastřešení vč. podkroví	$(248) * (7,40/2) + (209) * (4,41/2) + (180) * (5,01/2)$	=	1 829,35 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	2 261,35 m ³
Zastřešení vč. podkroví	Z	1 829,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 090,70 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	P	15,00	100	0,46	6,90
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80

11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,01
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9401

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	90,00	1,00	5,67	6,04	83	160	51,88	3,1336
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	10,00	1,00	0,63	0,68	14	160	8,75	0,0595
2. Svislé konstrukce	P	15,00	80,00	0,46	5,52	5,88	83	120	69,17	4,0672
2. Svislé konstrukce	P	15,00	20,00	0,46	1,38	1,47	14	120	11,67	0,1715
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	4,36	83	120	69,17	3,0158
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	4,36	14	120	11,67	0,5088
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,24	83	110	75,45	2,4446
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,24	14	110	12,73	0,4125
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,87	14	50	28,00	0,8036
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,98	14	50	28,00	0,2744
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,55	14	55	25,45	1,9215
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,40	14	40	35,00	1,1900
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,30	14	40	35,00	1,1550
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,98	14	100	14,00	0,4172
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,04	14	50	28,00	1,1312
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	9,67	14	50	28,00	2,7076
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	14	50	28,00	0,9828
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,21	14	35	40,00	2,0840
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,17	14	35	40,00	2,4680
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	14	40	35,00	0,1120
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,51	14	35	40,00	1,4040
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,40	14	45	31,11	1,0577
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	14	35	40,00	0,1280
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	14	25	56,00	1,3104

22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,91		22	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,57	14	35	40,00	1,8280
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,68	14	30	46,67	2,1842
Opotřebení:									37,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9338
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9604
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9401
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 230,34
Plná cena: 4 090,70 m ³ * 6 230,34 Kč/m ³	=	25 486 451,84 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,0 % /100)	*	0,630
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 056 464,66 Kč
Koeficient pp	*	0,546
Cena stavby CS	=	8 766 829,70 Kč
Budova č.p. 260 - zjištěná cena	=	8 766 829,70 Kč

2. Pozemky stavební

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,700**

Index polohy pozemku **I_P = 0,780**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Poloha v územním systému ekologické stability (USES)	I	-0,30

6

Index omezujících vlivů **I_O = 1 + $\sum_{i=1}^6 P_i$ = 0,700**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 0,700 * 0,780 = 0,382

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 763,-	0,382		2 201,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1101	1 154	2 201,47	2 540 496,38
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1102	181	2 201,47	398 466,07
Stavební pozemky celkem			1 335		2 938 962,45

Pozemky stavební - zjištěná cena celkem

= 2 938 962,45 Kč

3. Pozemky - sportoviště

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - <i>Poloha v územním systému ekologické stability (ÚSES)</i>	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,462$$

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	5 763,-	0,50	0,462	1,000		1 331,25
Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	1103/10	829	1 331,25		1 103 606,25
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	1103/7	24 534	1 331,25		32 660 887,50
Jiné pozemky - celkem				25 363	33 764 493,75	
Pozemky - sportoviště - zjištěná cena celkem					=	33 764 493,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenových ukazatelů ve stavebnictví.

1.1. Budova č.p. 260

Pro zjištění reprodukční ceny staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro II/2022. V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Konkrétně je použita jednotková cena za m³ obestavěného prostoru pro Budovy občanské výstavby svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků (číslo: 801.: 1..R)

Jednotková cena 8.800,-Kč/m³ bez DPH

(zdroj: <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/>)

Užitná plocha

Název		Užitná plocha	
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstupní hala s recepcí	51,60 m ²	1,00	51,60 m ²
herna	14,00 m ²	1,00	14,00 m ²
pro shop	25,10 m ²	1,00	25,10 m ²
restaurace	85,90 m ²	1,00	85,90 m ²
chodba	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²
klubovna	64,90 m ²	1,00	64,90 m ²
WC M	9,10 m ²	1,00	9,10 m ²
WC Ž	9,80 m ²	1,00	9,80 m ²
WC Inv.	2,59 m ²	1,00	2,59 m ²
chodba	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
šatna	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²
WC	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
sklad potravin	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
sklad potravin	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²
sklad	3,80 m ²	1,00	3,80 m ²
chodba a chlad. boxy	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²
přípravna	3,55 m ²	1,00	3,55 m ²
varna	40,10 m ²	1,00	40,10 m ²
sklad nápojů	7,75 m ²	1,00	7,75 m ²
kotelna	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²
zimní zahrada	84,00 m ²	1,00	84,00 m ²
klub-bar	68.80 m ²	1,00	68.80 m ²

mytí nádobí	7,10 m ²	1,00	7,10 m ²	
				549,29 m²
Podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²	
kancelář	11,50 m ²	1,00	11,50 m ²	
pokoj	25,30 m ²	1,00	25,30 m ²	
pokoj	15,60 m ²	1,00	15,60 m ²	
předsíň	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²	
koupelna s WC	4,80 m ²	1,00	4,80 m ²	
hala	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²	
kancelář	27,90 m ²	1,00	27,90 m ²	
chodba	9,30 m ²	1,00	9,30 m ²	
chodba	17,00 m ²	1,00	17,00 m ²	
WC	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²	
koupelna s WC	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²	
WC	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²	
koupelna	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²	
koupelna s WC	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²	
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	
pokoj	13,30 m ²	1,00	13,30 m ²	
pokoj	13,30 m ²	1,00	13,30 m ²	
šatna	10,30 m ²	1,00	10,30 m ²	
kancelář	19,80 m ²	1,00	19,80 m ²	
				233,40 m²
				782,69 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	637,00	3,25 m
Podkroví	323,00	3,00 m
	960,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (637)*(0,30+3,25) =	2 261,35
Z	Zastřešení vč. podkroví (248)*(7,40/2)+(209)*(4,41/2)+(180)*(5,01/2) =	1 829,35
Obestavěný prostor - celkem:		4 090,70 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	637
Užitná plocha (UP)	[m ²]	783
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	4 090,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	35 998 116
Opotřebení	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	22 678 813

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na lokalitu (hlavní město Praha), druh pozemku a jeho využití dané územním plánem, tzn. plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 440
Lokalita: Praha, k.ú. Újezd nad Lesy
Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu orná půda. Rovinatý pozemek, přibližně lichoběžníkového tvaru, v okrajových částech se vzrostlým porostem. Příjezd po šterkem zpevněné komunikaci. Pozemek využívaný jako kynologické cvičiště. Územní plán: SO1,3,4 - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu.
Zdroj: informace o ceně z KN, V-16844/2020-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2020 1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 476 000	4 211	587,98	1,00	587,98

Název: 2., p.č.: 544/9

Lokalita: Praha, k.ú. Újezd nad Lesy

Popis: Realizovaný prodej pozemku v druhu trvalý travní porost. Rovinatý pozemek, tvaru užšího pásu, v okrajových částech se vzrostlým porostem. Příjezd po šterkem zpevněné komunikaci. Pozemek využívaný jako kynologické cvičiště. Územní plán: SP - sport a SO1,3,4 - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy - zařízení turistického ruchu.

Zdroj: informace o ceně z KN, V-3119/2020-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020 1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
980 000	1 817	539,35	1,00	539,35

Název: 3., p.č.: soubor

Lokalita: Praha, k.ú. Horní Měcholupy, Dolní Měcholupy, Hostivař

Popis: Realizovaný prodej spoluvlastnických podílů (id. 7/216, 65/2340, 2886/95780, 1297/41410) na pozemcích v druhu ostatní plocha ocelkové výměře 263 250 m². Pozemky převážně v areálu golfového hřiště, částečně okolní pozemky pod objekty sportovišť. Stavby nebyly předmětem prodeje. Příjezd po zpevněné komunikaci. Územní plán: SP - sport a SO 3,5 - částečně urbanizované rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy - zvláštní rekreační aktivity.
Zdroj: informace o ceně z KN, V-64610/2020-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2020 1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prodej menšinových podílů 1,20



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 792 279	8 486	446,89	1,20	536,27

Název: 4., p.č.: 537/1, 537/109

Lokalita: Praha, k.ú. Háje

Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu orná půda. Pozemky s trvalým vzrostlým a náletovým porostem u vodní nádrže Hostivař. K pozemku není zajištěn příjezd z veřejné komunikace. Územní plán: SO 1,3 - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy.

Zdroj: informace o ceně z KN, V-53326/2020-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2020 1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00
dopravní dostupnost - výrazně horší 1,20
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
14 190 400	17 738	800,00	1,20	960,00

Název: 5., p.č.: 1082/1, 1082/3

Lokalita: Praha, k.ú. Liboc

Popis: Realizovaný prodej pozemků v druhu orná půda, ostatní plocha. Pozemky využívané převážně k pěstování obilovin, částečně pás vedle komunikace je travnatý s trvalým porostem. Pozemek severně vedle ul. Evropská, ale bez vybudovaného sjezdu na pozemek. Územní plán: SO 1 - přírodní rekreační plochy.

Zdroj: informace o ceně z KN, V-77880/2021-101

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2021	1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00
dopravní dostupnost - obdobná, ale bez sjezdu	1,05
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 936 000	15 936	1 000,00	1,05	1 050,00

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	536 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	735 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 050 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 500,- Kč/m² až 1.000,- Kč/m².

Vzhledem k poloze v žádané lokalitě k.ú. Klánovice, tvaru a účelu využití, se zohledněním umístění v územním systému ekologické stability (ÚSES), určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemku ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 750,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1101	1 154	750,00	865 500
ostatní plocha	1102	181	750,00	135 750
ostatní plocha	1103/10	829	750,00	621 750
ostatní plocha	1103/7	24 534	750,00	18 400 500
Celková výměra pozemků		26 698	Hodnota pozemků celkem	20 023 500

3. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z

denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

3.1. Budova s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	782,69 m ²
Obestavěný prostor:	4 090,70 m ³
Zastavěná plocha:	637,00 m ²
Plocha pozemku:	26 698,00 m ²

Oceňovaný soubor nemovitých věcí tvoří pozemky, nezkolaudovaná budova a příslušenství.

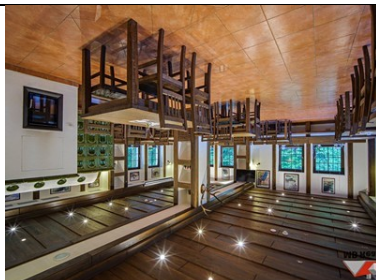
Pro ocenění nemovitých věcí je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z nabídkových cen je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu oceňované nemovité věci; po vynásobení příslušnou výměrou je potom získána jeho porovnávací hodnota

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno na bázi tržní hodnoty porovnávací metodou porovnáním nabídkových cen s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. V lokalitě Prahy nebyl nalezen dostatečný počet srovnatelných vzorků, proto bylo zkoumáno širší okolí. Mezi srovnávací vzorky byly zařazeny nemovitosti, které svým charakterem a využitím odpovídají v daném čase oceňovaným nemovitostem co nejlépe. Odlišnosti a odchylky srovnávacích vzorků s oceňovanou nemovitostí jsou upraveny redukujícími koeficienty.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	1.
Lokalita:	Rochoty 930, Dobříš
Popis:	Prodej zavedené Restaurace a penzionu Rochota, který se nachází v přírodní rezervaci Hřebeny, uprostřed brdských lesů. Jedinečné umístění penzionu využilo toho, že stojí na místě bývalé hájovny. V celé oblasti rezervace se nesmí stavět, což přináší penzionu Rochota unikátní konkurenční výhodu. Když k tomu přidáte vzdálenost do centra Prahy 35 km, těžko budete hledat objekt s podobnými benefity. Penzion v současné době disponuje užitnou plochou 900 m ² a to s 10 pokoji ve **** standardu, bytem majitele/apartmánem 3+kk/, romantickým seníkem pro zamilované a dependanci / Myslivna /, s 12 lůžky pro méně náročnou klientelu. Součástí restaurace je restaurace s 60 místy u stolu, terasa s 40 místy u stolu a venkovní altán s 20 místy. Hosté mají k dispozici koupací jezírko / biotop /, saunu, whirlpool a malou fitness místnost. V současné době je Rochota využívána především na pořádání akcí jako jsou svatby, firemní teambuildingy a relaxační víkendové pobyty. Je připravena studie na rozšíření ubytovací kapacity o další seníky v ovocném sadu, což je v současnosti nejvíce poptávané ubytování. Součástí studie je i přestavba skladového zázemí na krytý prosklený bazén, který by výrazně oživil mimosezónní pobyty hostů. V roce 2018 se nám byla schválena změna územního plán, která umožňuje do budoucna přestavbu současné dependance na plnohodnotnou stavbu pro komerční nebo privátní využití. Genium loci Rochoty s 27566 m ² je jedinečné a vždy bude. Je jen na kupujících, zda se vydají cestou udržování, případně rozšiřování současných podnikatelských aktivit nebo si nechají celý areál pro exklusivní privátní využití.



Pozemek: 27 566,00 m²

Užitná plocha: 900,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - větší	1,10	
K3 Lokalita - nepatrně horší	1,20	
K4 Příslušenství a vybavení - nepatrně lepší	0,95	
K5 Celkový stav - obdobný	1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00	
K7 Ostatní vlivy - provozovaný areál	0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
42 000 000	900,00	46 667	1,02	47 600

Název: 2.

Lokalita: Strmilov, okres Jindřichův Hradec

Popis: Nabízíme Vám k prodeji půvabný mlýn v krásné jihočeské krajině, obklopený rybníky, lesy a pastvinami. Jedná se o prodej vkusně a citlivě rekonstruovaného dvoupodlažního domu 7 + 1 + 2 haly, s plochou cca 350 m². Při rekonstrukci byly zachovány původní části i použity moderní prvky. V domě je moderní kuchyně, sociální zařízení, částečná soběstačnost na elektrické energii - dům je napojen na solární panely i na malou vlastní vodní elektrárnu (Francisova turbína, průměrný výkon 14 kWhod), radiátory i podlahové vytápění přes tepelné čerpadlo. V původně hospodářské budově byly vybudovány 4 byty, které se nabízí k pronájmu k rekreačním účelům. Všechny byty mají plně vybavenou kuchyňku, a vlastní koupelnu a WC. V okolí se nachází historická města Telč, Slavonice, Jindřichův Hradec, na výlety je možno zajet do blízkého Rakouska. V areálu je možnost rybaření v přílehlých rybnících 4.549 m². Areál lze využít na ekoturistiku (nyní se zde chovají slepice, ovce, kozy, stáje i velké pastviny umožňují rozšíření chovu o krávy, koně ...) Celkem k nemovitosti patří pozemky o rozloze 13 ha, z toho stavební pozemek 1.331m², zahrada 626m², lesy 22.364 m², pastviny 29.644 m², vodní plocha 62.166m² a ostatní 13.163m². Cena za nemovitost činí 36.050. 000,-Kč včetně realitního poplatku a právního servisu. Doporučujeme prohlídku. Více fotografií na vyžádání.



Pozemek: 129 294,00 m²

Užitná plocha: 550,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	

K3 Lokalita - horší			1,30	
K4 Příslušenství a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí			0,90	
K7 Ostatní vlivy - provozovaný objekt			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
36 050 000	550,00	65 545	0,95	62 268

Název: 3.

Lokalita: Hajnice, okres Trutnov

Popis: Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zavedený pension, který byl původně přespražní hostinec, jehož založení se datuje do roku 1707 a v průběhu roku 2005 byl svými majiteli kompletně zrekonstruován a přestavěn na penzion a restaurant, který nabízí svým návštěvníkům ubytování v útulných dvou-, tří- a čtyřlůžkových pokojích s vlastním sociálním zařízením a s klimatizací. Dále jsou k dispozici čtyři domky (dřevostavby) 3x 4 lůžkový a 1x tři lůžkový. Součástí pensionu je stylová restaurace se specialitami české kuchyně, ale také kuchyně mezinárodní a speciality na lávových kamenech, s možností posezení u krbu a v letní zahradce, nekuřácký salonek a parkoviště monitorované kamerou. Kapacita restaurace je 65 míst, letní zahrada 70 míst. Pro hosty je k dispozici bazén, sauna, whirlpool, dětské hřiště, volejbalové hřiště a mnoho dalšího co pension nabízí pro své hosty. Součástí prodeje jsou i rozsáhlé pozemky o velikosti 21821m2. Pension se nachází v blízkosti největšího ski resortu v ČR, Černá Hora - Jánské Lázně, který je vzdálen 20min autem a Pec pod Sněžkou. Dále svou výhodnou polohou nabízí svým návštěvníkům celoroční vyžití v blízkém okolí Zoologická zahrada SAFARI je vzdálena cca 12km., barokní zámek Kuks a přilehlý Betlém, Hrad Pecka, vojenskou pevnost v Josefově u Jaroměře, Babičino údolí u České Skalice, lázně Velichovky, hory Krkonoše s nejvyšší horou Sněžkou, Krkonošský národní park, Teplicko-adršpašské skály, Golfový resort Nová Amerika a další. Tuto nemovitost Vám vřele doporučujeme ohledně více informací a možnosti prohlídky kontaktujte makléře. Jelikož není známa energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme nejhorší energetickou třídu, tedy G.



Pozemek: 21 821,00 m²

Užitná plocha: 450,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - větší	1,10	
K3 Lokalita - horší	1,20	
K4 Příslušenství a vybavení - nepatrně lepší	0,95	
K5 Celkový stav - horší	1,10	
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00	
K7 Ostatní vlivy - provozovaný areál	0,90	

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
26 500 000	450,00	58 889	1,12	65 956

Název: 4.
Lokalita: Skuhrov nad Bělou, okres Rychnov nad Kněžnou
Popis: Vždycky jste snili o rodinné vile jako z pohádky? Chcete vlastnit krásnou nemovitost ale také zajímavý kus historie? Tak si určitě nenechte ujít Porkertovu vilu, která na nového majitele čeká ve Skuhrově nad Bělou. Nabízím vám jedinečnou vilu, která se nachází v podhůří Orlických hor, v obci Skuhrov nad Bělou. Tato třípatrová vila v maurském slohu byla postavena v letech 1931-1932 a její celková podlahová plocha je 658 m². Nachází se na pozemku o velikosti více než 11 500 m², na kterém se kromě vily rozkládá nádherná udržovaná zahrada s výměrou necelých 5000 m². Vila se skládá z celkem 9 ložnic, 6 koupelen, kuchyně, prostorného obývacího pokoje, pánského pokoje, knihovny a posilovny. Patří k ní také dvojgaráž, která se nachází na pozemku kousek od vjezdu vedle hlavní silnice. Vila prošla rozsáhlou rekonstrukcí v letech 2004-2007 a je připravená k bydlení. V prvním patře, se nachází obývací pokoj o výměře skoro 62 m² s přístupem na obrovskou terasu s výhledem do zeleně. Obývací pokoj je díky velkým oknům velice světlý a čeká v něm na vás nádherný krb. V interiéru vás pak určitě zaujme štukovaný strop, dřevěné parkety nebo obložení z kombinované s luxusními tapetami. Vedle obývacího pokoje se nachází moderní kuchyně o velikosti 44 m² s linkou vybavenou všemi potřebnými spotřebiči. Vedle elegantního kuchyňského ostrůvku vám navíc zbude místo i na jídelní stůl dost velký i pro rodinné sešlosti. Dále tu jsou dvě ložnice a také pánský pokoj o velikosti skoro 57 m² s nádherným dřevěným obložením a krbem. Do tohoto pokoje, vede samostatný vchod přes krytý přístřešek určený pro příjezd autem. Hned vedle je knihovna s pracovním koutem. Na patře je také toaleta, technická místnost a dvě komory. Ve druhém patře je šest ložnic, čtyři koupelny s toaletou a šatna. Ze vstupní haly se pak dostanete na terasu o velikosti skoro 77 m² s přístřeškem. Dvě z ložnic mají také přístup na balkon s výhledem do zahrady. Poslední ložnice s koupelnou se nachází ve třetím patře. Kromě ní je tu také místnost, která slouží jako posilovna, a další koupelna před rekonstrukcí. Dále tu jsou dvě místnosti o velikosti 52 m² a 62 m² využívané jako půda. Na téměř 5000 m² velké zahradě pak budete mít absolutní klid a soukromí. Zahrada je od obecní silnice oddělená plotem a vzrostlými stromy. A místa je tu samozřejmě dost na cokoli – od fontány přes jezírko třeba až po velký bazén. Vila není prohlášenou kulturní památkou a nenachází se v památkově chráněném území. Z hlediska zákona památkové péče není ze strany povolená činnost památkové péče zatížena a vy tak nejste omezeni při případné rekonstrukci. Ve vile je původní litinové potrubí a voda je přiváděna ze studny filtrována. Je nachystaná přípojka na vodovodní řád. Odpad je řešený septikem. Vila aktuálně slouží jako letní sídlo, v případě celoročního využívání tak bude potřeba dorešit efektivní způsob vytápění. V současnosti se topí v malém kotli nebo krbu, ale v suterénu jsou nachystané rozvody na 2 kotle, které dokážou vytopit celé sídlo.



Pozemek: 11 500,00 m²

Užitná plocha: 658,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	
K3 Lokalita - horší	1,30	
K4 Příslušenství a vybavení - obdobné	1,00	
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05	
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10	
K7 Ostatní vlivy - provozovaný objekt s lepším účelem využití	0,85	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------

34 999 000

658,00

53 190

1,15

61 169

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny - K1, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty K2 až K7 vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Koeficientem K7 je zohledněn nezkolaudovaný stav budovy a jiné vlivy.

Minimální jednotková porovnávací cena	47 600 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	59 248 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	65 956 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných nemovitostí se pohybují v rozmezí 47.600,- Kč/m² až 66.000,- Kč/m² užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažují jednotkovou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí a výslednou cenu po zaokrouhlení na 46.400.000,-Kč.

Stanovená porovnávací hodnota	
Jednotková cena	59 283 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	46 400 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Budova č.p. 260	8 766 829,70 Kč
2. Pozemky stavební	2 938 962,40 Kč
3. Pozemky - sportoviště	33 764 493,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **45 470 285,90 Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu (po zaokrouhlení dle § 50)

45 470 290 Kč

slovy: Čtyřicetpětmilionůčtyřístadesmdesátisícdevětdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Budova č.p. 260	22 678 813,10 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	20 023 500,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Budova s pozemky	46 400 000,- Kč

Porovnávací hodnota	46 400 000 Kč
Věcná hodnota	42 702 300 Kč
z toho hodnota pozemku	20 023 500 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním rozsahu a časovém období. Z tohoto důvodu byla jako cena v místě a čase obvyklá určena tržní hodnota porovnávací metodou s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Pro stanovení tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- budova po kompletní rekonstrukci ve velmi dobrém stavu, poměrně velké pozemkové zázemí, poloha v lukrativní lokalitě, velmi dobré dopravní napojení do centra Prahy.

Slabé stránky majetku:

- omezené využití dané územním plánem, nezkolaudovaná budova (řízení o dodatečném povolení rekonstrukce probíhá od roku 2008), účastníkem řízení je i spolek Újezdský STROM - Spolek pro Trvalý Rozvoj a Okrašlování Městské části Praha 21, o.s. IČ: 27020118, který do probíhajícího stavebního řízení vstupuje svými námitkami (nesouhlas s vybudováním golfového hřiště a provozováním veřejné restaurace s ubytováním), absence kanalizační přípojky (hlavní řad ve větší vzdálenosti = vyšší náklady na vybudování), nebyl předložen průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) vzhledem ke konstrukčnímu řešení (hrázdné zdivo místy v tl. 180 mm, velké prosklené okenní plochy) se předpokládá vyšší energetická náročnost, absence zpevněných parkovacích ploch. Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota stavby spolu se samostatným ocenění pozemků ve výši 42,70 mil. Kč.** Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena jako metoda kontrolní a pro případné

pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Na pronájem nemovitosti je v současné době uzavřena nájemní smlouva. Výše nájemného však zohledňuje stav předmětu pronájmu, potřebnou výši investic do zprovoznění areálu, náklady na dokolaudování budovy, připojení ke kanalizaci a pravidelnou údržbu. Vzhledem k tomu, že budova není zkolaudována a nemůže být tak řádně pronajímána a provozována, nelze objektivně určit výši tržního / obvyklého nájemného v daném místě a čase. **Z těchto důvodů není pro určení tržní hodnoty výnosová metoda použita.**

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání inzerovaných prodejů činí **46,40 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu obdobných nemovitostí.

Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací hodnota, s věcnou hodnotou a cenou zjištěnou podle cenového předpisu je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnými (kontrolními) metodami.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich tržní hodnotu.

Pro kontrolu určené hladiny výsledné tržní hodnoty byl nalezen prodej obdobné nemovité věci - realizovaný prodej formou výběrového řízení v rámci insolvenčního řízení, které se konalo 23.12.2021 do 17.1.2022.

Lokalita:	k.ú. Vínor, Praha	
Popis:	Nemovité věci - pozemek p.č. 1577/202 - orná půda o výměře 28654 m2, jehož součástí je dosud nezkolaudovaná stavba klubovny golfového areálu,- pozemek p. č. 1578/45 - orná půda o výměře 13374 m2, jehož součástí je dosud nezkolaudovaná stavba parkoviště a dosud nezkolaudovaná stavba trafostanice,- pozemek p. č. 1579/6 - ostatní plocha o výměře 644 m2. Ocelová hala: dosud nezkolaudovaná budova ocelové haly na pozemku p.č. 1578/45. Dosažená cena 05/2022: 26.015.000,-Kč (vč. 4.515.000,-Kč DPH) Dlužník plátce DPH Výše výtěžku zpeněžení: 21.500.000,-Kč Zdroj: cena z KN, V-26800/2022-701, ZP č.006-5443/2022	
Pozemek:	42 672,00 m ²	
Užitná plocha:	cca 2 000,00 m ²	
Komentář:	Jedná se o realizovaný prodej 05/2022; Velikosti objektu – výrazně větší užitná plocha; Lokalita - obdobná nedaleká; Příslušenství a vybavení – kvalitnější (parkoviště, trafostanice, ocelová hala, terénní úpravy); Celkový stav - rozestavěná novostavba, dokončeno z cca 70%; Vliv pozemku - výrazně větší pozemkové zázemí; Ostatní vlivy - součást rozestavěného golfového hřiště, vysoké náklady na údržbu celého golfového areálu, existence nájemních smluv k ostatním pozemkům hřiště (ve ZP tyto vlivy vyčísleny na cca 11,29 mil. Kč);	

Za předpokladu zohlednění rozestavěnosti, ostatních uvedených vlivů a kvalitativních parametrů odlišujících prodanou nemovitou věc od oceňované, lze uvažovat, že se tržní hodnota nachází v obdobné cenové hladině, jaká byla stanovena dle výše provedených metod, tj. v intervalu 40 – 50 mil. Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

V souladu s tržními principy ocenění nemovitosti byly pro určení tržní hodnoty použity metody srovnávací hodnoty a věcné hodnoty. Dále bylo provedeno určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb.. (ocenění podle cenového předpisu). Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací hodnota, s věcnou hodnotou a cenou zjištěnou podle cenového předpisu je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnými (kontrolními) metodami. Všechny výše uvedené hodnoty se pohybují na stejné úrovni, a proto lze hodnotu dle porovnávací metody na základě nabídkových cen považovat za přiměřenou a odpovídající v daném místě a čase.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti PERSEUS Health Resort a.s., IČ: 27409783 - pozemky parc.č. 1101 součástí je stavba obč. vyb. č.p. 260, parc.č. 1102, parc.č. 1103/7, parc.č. 1103/10 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Klánovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 9.9.2022.

Odpověď

Vzhledem k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji **v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí na úrovni určené tržní hodnoty, tj. po zaokrouhlení na:**

46 400 000 Kč

slovy: Čtyřicetšestmilionůčtyřistatisíc Kč

Závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou nebyly zjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid-19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná cena předmětných nemovitých věcí je určena na 46.400.000,-

Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 840	2
Kopie katastrální mapy	1
Rozhodnutí č.j. MHMP 306581/2020	18

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220081.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 91-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 26.9.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 91-2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 840

2

Kopie katastrální mapy

1

Rozhodnutí č.j. MHMP 306581/2020

18

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 840

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2022 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 76 INS 1755 / 2021 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 665444 Klánovice

List vlastnictví: 840

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PERSEUS Health Resort a.s., Lannova 2061/8, Nové Město, 11000 Praha 1	27409783	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1101	1154	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klánovice, č.p. 260, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1101					
	1102	181	ostatní plocha	jiná plocha	
	1103/7	24534	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
	1103/10	829	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 80 000 000,- Kč, vzniklé do 30.01.2026

Oprávnění pro

DRFG a.s., Vinařská 460/3, Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 28264720

Povinnost k

Parcela: 1101, Parcela: 1102, Parcela: 1103/10, Parcela: 1103/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 15:41:49. Zápis proveden dne 03.05.2021.

V-3232/2021-101

Pořadí k 15.01.2021 15:41

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-3232/2021-101

Oprávnění pro

DRFG a.s., Vinařská 460/3, Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 28264720

Povinnost k

Parcela: 1101, Parcela: 1102, Parcela: 1103/10, Parcela: 1103/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 15:41:49. Zápis proveden dne 03.05.2021.

V-3232/2021-101

Pořadí k 15.01.2021 15:41

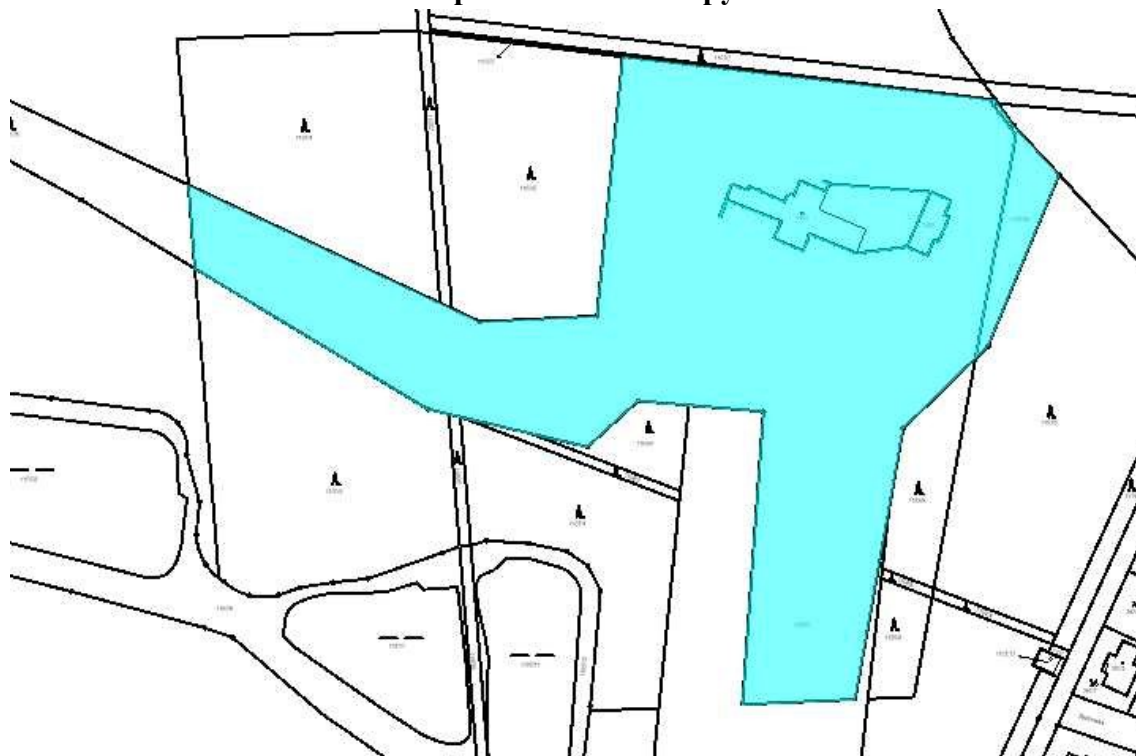
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Okres: _____ Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **665444 Klánovice** List vlastnictví: **840**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Kopie katastrální mapy





MHMPXPDG5YWS

dle rozdělování

Váš dopis zn. ze dne:

Č. j.:
MHMP 306581/2020
Sp. zn.:
S-MHMP 1583501/2019/STR

Vyřizuje/rel.:

JUDr. Zuzana Lovišková
236 00 4784
Počet listů příloh: počet 0
Datum:
3. 3. 2020

ROZHODNUTÍ

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, jako odvolací správní orgán příslušný podle ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě odvolání spolku Újezdský STROM – Spolek pro Trvalý Rozvoj a Okrašlování Městské části Praha 21, o. s., IČ 27020118, se sídlem Čenovická 2145, Praha 9, proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 21, odboru stavebního řádu, sp. zn. Výst/4949/2008/Ku ze dne 18. 4. 2019, kterým byla k žádosti stavebníka, společnosti Forest Golf Resort Praha a.s., IČ 27409783, se sídlem Malá Šupatřská 634/7, Praha 1,

I. podle ustanovení § 129 odst. 3 a § 115 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2012, a podle ustanovení § 5 a § 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, dodatečně povolena stavba označená jako „Přístavba a stavební úpravy objektu FGPR a.s. (klubovna, restaurace, provozní prostory FGPR a.s.) Praha, Klánovice, Asanovova č.p. 260, na pozemku parc. č. 1101, 1103/7 v.k. ú. Klánovice“,

II. podle ustanovení § 115 odst. 1 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 stanoveno, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu a stavebník byl podle ustanovení § 129 odst. 4 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 vyzván k podání žádosti o jeho vydání,

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 13/22, 110 00 Praha 1
Telefon: 226 00 1244, 226 00 1245
e-mail: posta@praha.eu ID DS: 48407b

Rozhodnutí č.j. MHMP 306581/2020

rozhodl podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu tak, že odvoláním napadené rozhodnutí Úřadu městské části Praha 21, odboru stavebního řádu, sp. zn. Výst/4949/2008/Ku ze dne 18. 4. 2019, ruší a věc vrací k novému projednání.

Za účastníka řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu se v souladu s ustanovením § 68 odst. 2 správního řádu označuje společnost Forest Golf Resort Praha a.s., IČ 27409783, se sídlem Malá Šupatřská 634/7, Praha 1.

Odlivování:

Proti shora citovanému rozhodnutí Úřadu městské části Praha 21, odboru stavebního řádu (dále jen stavební úřad), podal odvolání spolek Újezdský STROM – Spolek pro Trvalý Rozvoj a Okrašlování Městské části Praha 21, o. s., IČ 27020118, se sídlem Čenovická 2145, Praha 9 (dále jen odvolatel), jako účastník řízení v zákonem stanovené lhůtě (rozhodnutí bylo odvolateli doručeno dne 24. 4. 2019, jeho odvolání bylo do datové schránky Úřadu městské části Praha 21 doručeno dne 9. 5. 2019 a bylo doplněno dne 4. 6. 2019). Odvolatel s vydáním napadeného rozhodnutí nesouhlasí. K jednotlivým odvolacím námitkám viz níže.

K odvolání se vyjádřil stavebník, společnost Forest Golf Resort Praha a.s. podmínkami ze dne 14. 6. 2019, resp. 3. 7. 2019, podanými učenými prostřednictvím Mgr. Jaroslava Mazárka, advokáta, IČ 71347208, se sídlem Týnská 1053/21, Praha 1 (zmocnění na základě generální plné moci) a doplněním ze dne 3. 2. 2020, učiněným u odvolacího správního orgánu Mgr. Miroslava Bažantova, nar. 10. 3. 1969, bytem Rošovická 15, Praha 9 (zmocnění na základě plné moci k určitému účelu). K vyjádření stavebníka viz níže.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu (dále jen odvolací správní orgán), přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí a řízení jemu předcházející v rozsahu uvedeném v ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu.

Podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumává odvolací správní orgán soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost přezkoumává v rozsahu namítek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. V souladu s ustanovením § 82 odst. 4 správního řádu k novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlíželo jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve.

Z předloženého spisového materiálu byly zjištěny následující skutečnosti (krátceno):

Dne 26. 2. 2008 provedl stavební úřad na základě podnětů ze strany občanských sdružení a městské části Praha-Klánovice místní šetření na předmětné nemovitosti – klubovny Forest Golf Resort Praha a.s., Asanovova č.p. 260, Praha-Klánovice, na pozemku parc. č. 1101 v.k. ú. Klánovice, při kterém zjistil, že stavebník provádí jednak stavební práce nevyžadující ovládnutí stavebního úřadu (§ 103 stavebního zákona), ale i práce, které vyžadovaly povolení stavebního úřadu (zásahy do nosných prvků hrázdného zdva obvodových stěn, změny vnějšího vzhledu stavby – odstranění výplní otvorů včetně částí zdva, úprava nosných

konstrukci stropů, základy do nosných konstrukcí krovu), případně ohlášení (změny vnitřních dispozic za účelem změny způsobu užívání jednotlivých prostor).

Opatřením čj. Výst/1761/2008/Ku byl stavebník *výzván k bezodkladnému zastavení veškerých prací nad rámec ustanovení § 103 odst. 1 písm. b) stavebního zákona na stavbě „Stavební úpravy objektu č. p. 260 Praha, Klánovice, ul. Axmanova na pozemku parc. č. 1101 v k. ú. Klánovice, které podléhají ohlášení podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona, případně stavebnímu povolení podle ustanovení § 109 a násled. stavebního zákona a jsou prováděny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu“.*

Dne 12. 3. 2008 byla provedena další kontrola, při které bylo zjištěno, že na stavbě byly provedeny práce měřící vnější vzhled stavby (vikýře) a proveden základ na přístavbu komína, do jehož konstrukce (dle projektové dokumentace) budou osazeny podchyecující prvky (I profily).

Sdělením čj. Výst/1761-1/2008/Ku ze dne 12. 3. 2008 stavební úřad *vzal na vědomí odstranění částí stavby – přístavky koncové části západního křídla, provedené na základě statického posouzení Ing. Jaromíra Němečka, CSc., autorizovaného inženýra pro statiku a dynamiku staveb, z důvodu bezpečnosti a stability dané části objektu Vlastníka stavby současně upozornil, že veškeré další práce zasahující do nosných konstrukcí nebo vzhledu stavby vyžadují vydání stavebního povolení.*

Protože práce na stavbě pokračovaly, rozhodnutím čj. Výst/1761-2/2008/Ku ze dne 14. 3. 2008, bylo nařízeno okamžité zastavení stavebních prací.

Sdělením čj. Výst/2069/2008/Ku ze dne 17. 3. 2008 stavební úřad reagoval na podání autorizovaného inženýra pro statiku a dynamiku staveb, Ing. Jaromíra Němečka, CSc., ze dne 10. 3. 2008, v němž (v souvislosti s orklánem Ema) avizuje narušení provizorního statického zabezpečení východního křídla stavby a jeho okamžité zajištění postupem, který navrhoval dříve a podložil příslušnou dokumentací. Ve svém sdělení stavební úřad uvedl, že ustanovení § 177 stavebního zákona upravuje pouze minisrádné postupy a řetě taková opatření, jímž se předchází bezprostředně hrozcím důsledkům živelné pohromy nebo závažné havárie a zabráňuje se ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, nelze ho vzáhlout k pldorysnému rozšíření pldovní stavby, ani akceptovat v rámci tohoto ustanovení nové umístění stavby komínu, jak autorizovaný inženýr požadoval v technické zprávě. Uvedl také, že nové umístění komínového tělesa je třeba řešit na základě řádné žádosti podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Opatřením čj. Výst/2241/2008/Ku ze dne 18. 3. 2008 stavební úřad podle ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona *oznamil zahájení řízení o odstranění stavby „Stavební úpravy objektu č. p. 260 Praha, Klánovice, ul. Axmanova na pozemku parc. č. 1101 v k. ú. Klánovice“, která je prováděna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s ním, a to v rozsahu změny vzhledu stavby (osazení vikýřů, provedení základu pro nové komínové těleso mimo pldorys stavby) a zásahů do nosných konstrukcí (podchyecení stropních trámů východního křídla pomocí středních nosných zdí a nosníků s uložčením do nových sloupků mimo sávací pldorys stavby). Stavebníka upozornil, že pokud ve lhůtě do 30. 6. 2008 nepožádá o dodatečné povolení stavby, doplněné všemi požadovanými přílohami, rozhodne o jejím odstranění (uvedení do pldovního stavu).*

Na základě podnětu odboru životního prostředí a dopravy Úřadu městské části Praha 21 ze dne 16. 5. 2008 provedl stavební úřad dne 20. 5. 2008 jako orgán státního dozoru na předmětné stavbě opětovně místní šetření, při němž zjistil, že byla realizována přístavba a stavební úpravy objektu Forest Golf Resort Praha a s., popsané a zakreslené v protokolu z místního šetření i ve stavebním deníku ze dne 20. 5. 2008. Následně dne 21. 5. 2008 vydal pod čj. Výst/3866-1/2008/Ku *výzvu k bezodkladnému zastavení prací na stavbě „Přístavba a stavební úpravy objektu FGR Praha a s., Praha Klánovice, Axmanova č. p. 260“, které jsou prováděny na pozemcích parc. č. 1101 a 1103/7 v k. ú. Klánovice bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním.*

Opatřením čj. Výst/3866/2008/Ku ze dne 21. 5. 2008 stavební úřad podle ustanovení § 129 odst. 1 stavebního zákona *oznamil zahájení řízení o odstranění stavby „Přístavba a stavební úpravy objektu FGR Praha a s., Praha Klánovice, Axmanova č. p. 260 na pozemku parc. č. 1101 a 1103/7 v k. ú. Klánovice“, která je prováděna bez opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, v rozsahu:*

- přístavba západního křídla (sever), částečně v místě odstraněné části stavby
- zásah do vnějšího vzhledu stavby – osazení vikýřů na severní straně střechy obou křidel
- zásah do obvodového zdiva stavby obou křidel – výměny výplňového zdiva za panelové prvky s OSB povrchem
- vnitřní dispozice změny východního křídla (příčky)
- příprava terasu na jižní straně obou křidel
- zvětšení rozměrů oken ve východní štitu východního křídla

Stavebníka upozornil, že pokud ve lhůtě do 30. 8. 2008 nepožádá o dodatečné povolení stavby, doplněné všemi požadovanými přílohami, rozhodne o jejím odstranění (uvedení do pldovního stavu).

Dne 4. 6. 2008 bylo stavebnímu úřadu doručeno oznámení stavby „*Údržba a rekonstrukce objektu Axmanova 260, Praha 9 Klánovice, na pozemcích č. 1101 a 1103/7, k. ú. č. 663444 Klánovice*“ posouzené autorizovaným inspektorem doc. Ing. arch. Jaroslavem Trávníčkem, podle ustanovení § 117 stavebního zákona.

Dne 30. 6. 2008 stavebník učinil na stavební úřad podání, kterým oznámil zahájení zkušebního provozu, *požádal o dodatečné povolení stavby „Stavební úpravy objektu č. p. 260 Praha, Klánovice, ul. Axmanova na pozemku parc. č. 1101 v k. ú. Klánovice, které podléhají ohlášení podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. n) stavebního zákona, případně stavebnímu povolení podle ustanovení § 109 a násled. stavebního zákona a jsou prováděny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu“ a o dodatečné povolení stavby „Přístavba a stavební úpravy objektu FGR Praha a s., Praha Klánovice, Axmanova č. p. 260 na pozemku parc. č. 1101 a 1103/7 v k. ú. Klánovice“ (viz oznámení čj. Výst/2241/2008/Ku a čj. Výst/3866/2008/Ku na předmětném podání), s tím, aby stavební úřad považoval projektovou dokumentaci předloženou dne 4. 6. 2008 včetně vyjádření a stanovisek, za dokumentaci a doklady požadované právním předpisem k žádosti o dodatečné povolení stavby. Současně navrhl postup podle ustanovení § 129 odst. 4 stavebního zákona.*

Vzhledem k tomu, že žádost neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení, stavební úřad dne 4. 7. 2008 opatřením vyzval stavebníka k jejímu doplnění ve lhůtě do 31. 10. 2008 a usnesením čj. Výst/4949/2008/Ku ze dne 4. 7. 2008 řízení o dodatečném povolení stavby

přesl. V odvolacím řízení bylo toto usnesení zrušeno rozhodnutím sp. zn. S-MHMP 480149/2008/OST/1.3 ze dne 2. 10. 2008 a řízení bylo zastaveno. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu bylo napadeno správní žalobou a bylo zrušeno rozsudkem Městského soudu v Praze č. 6 Ca 390/2008 ze dne 10. 11. 2011 (právní moc 11. 1. 2012), a vše byla vrácena odvolacímu správnímu orgánu k dalšímu řízení. Odvolací správní orgán následně připsal sp. zn. S-MHMP 46162/2012/OST/1.3 ze dne 27. 2. 2012 vrazil věc stavebnímu úřadu k provedení úkonů podle ustanovení § 86 odst. 2 a § 72 odst. 1 správního řádu.

Dne 27. 10. 2008 stavební podal *Žádost o zastavení řízení o odstranění stavby dle ustanovení § 66 odst. 2 správního řádu*. V žádosti uvedl, že řízení o odstranění stavby vedené pod sp. zn. Výst/3866/2008/Ku „je v části sečíslen do vnějšího vzhledu stavby – osazení výhledu na severní straně střechy obou křídels zrušené, neboť pro tuto stavbu již bylo zahájeno řízení o odstranění stavby oznámením ze dne 21. 3. 2008 pod č. Výst/2241/2008/Ku. Vedení řízení o odstranění této části stavby – osazení výhledu – je nezákonit, neboť vedení řízení brání tzv. předčítka věci zabývané.“ Současně uvedl, že jakékoliv další vedení řízení o odstranění stavby je bezpředmětné, neboť v době od 22. 5. 2008 do 4. 6. 2008 provedl odstranění veškerých stavebních úprav zcela v souladu s oznámením stavebního úřadu ze dne 21. 5. 2008, tedy uvedl stavbu do původního stavu. Uvedl, že nepovolné stavební úpravy odstraní tak, aby mohl započít s prováděním stavby „Údržba a rekonstrukce (stavební úpravy) objektu Amanova 260, Praha 9, Klánovice“ v souladu s certifikátem vydaným autorizovaným inspektorem Doc. Ing. arch. Jaroslavem Travníčkem ze dne 3. 6. 2008, o jehož existenci byl stavební úřad vyzvozen oznámením stavebníka ze dne 4. 6. 2008. Odstranění stavebních úprav je konstatováno v záznamu z kontrolní prohlídky stavby při dohledu nad prováděním stavby autorizovaným inspektorem ze dne 6. 6. 2008.

Opáčením ze dne 8. 12. 2008 stavební úřad žadateli sdělil, že předloženou žádost je třeba doplnit o dárky svědčící o oprávněnosti tvrzení v části II. podané žádosti (např. o fotodokumentaci, zápisy ve stavebním deníku), a to nejpozději do 31. 1. 2009.

Dne 2. 2. 2009 byla žádost o zastavení řízení o odstranění stavby doplněna osobním podáním o kopii zápisu z kontrolní prohlídky stavby při dohledu nad prováděním stavby autorizovaným inspektorem ze dne 6. 6. 2008 a o kopii stavebního deníku.

Rozhodnutím č. Výst/2241/2008/Ku ze dne 27. 4. 2009 bylo podle ustanovení § 66 odst. 2 správního řádu zastaveno řízení o odstranění stavby zahájené oznámením stavebního úřadu č. Výst/2241/2008/Ku ze dne 18. 3. 2008. V odvolacím řízení bylo toto rozhodnutí zrušeno rozhodnutím sp. zn. S-MHMP 570890/2009/OST/1.3/Čv ze dne 29. 10. 2009 (právní moc 5. 11. 2009) a vše byla vrácena k novému projednání. Odvolací správní orgán v odvolání tohoto rozhodnutí o odvolání mj. uvedl, že oznámení stavby „Údržba a rekonstrukce objektu Amanova 260, Praha 9, Klánovice na pozemcích parc. č. 1101 a 1103/7 k. ú. č. 665444 Klánovice“ posouzené autorizovaným inspektorem, bylo na stavební úřad učiněno dne 4. 6. 2008, v té době však nebyla pravomocně ukončena probíhající řízení o odstranění stavby (I. ani II.) jejichž předmětem byly i úpravy řešené v projektové dokumentaci stvrzené certifikátem autorizovaného inspektora. Odvolací správní orgán konstatoval, že do probíhající řízení autorizovaný inspektor nemá právo vstupovat, což je patrné z ustanovení § 117 odst. 1 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, jež stanoví: „*Ustanoví-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu,*

keřem budla provést...“ a uvedl, že z uvedené formulace je zřejmé, že oznámení stavby mělo být podáno před zahájením stavebních prací, nikoli pro stavbu, kterou již stavebník provádí.

Rozhodnutím č. Výst/3866/2008/Ku ze dne 27. 4. 2009, ve znění rozhodnutí č. Výst/3866-1/2008/Ku ze dne 6. 5. 2009, bylo podle ustanovení § 66 odst. 2 správního řádu zastaveno řízení o odstranění stavby zahájené oznámením č. Výst/3866/2008/Ku ze dne 21. 5. 2008. V odvolacím řízení bylo toto rozhodnutí zrušeno rozhodnutím sp. zn. S-MHMP 570887/2009/OST/1.3/Čv ze dne 22. 10. 2009 (právní moc 2. 11. 2009) a vše byla vrácena k novému projednání.

Opáčením sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-02N ze dne 15. 5. 2012 stavební úřad k žádosti společnosti Forest Golf Resort Praha a. s. ze dne 30. 6. 2008 oznámil **zahájení řízení o dodatečném povolení stavby „Stavební úpravy objektu FGCP a. s. Praha, Klánovice, Amanova č. p. 260 a Přístavba a stavební úpravy objektu FGCP a. s. Praha, Klánovice, Amanova č. p. 260, na pozemku parc. č. 1101, 1103/7 v k. ú. Klánovice“**, známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a současně je informoval o **spojení těchto řízení** v souladu s ustanovením § 140 odst. 1 správního řádu do společného řízení, což učinil **usnesením sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-LSN ze dne 16. 5. 2012**.

Připsaním sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-SDEL ze dne 18. 2. 2013 stavební úřad účastníkům řízení sdělil, že žadatel doplnil podklad pro vydání rozhodnutí (stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru životního prostředí sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/1/OZP/V1 ze dne 26. 11. 2012) a dal jim možnost vyjádřit se k předloženému dokladu. Tato možnost využili odvolatel Újezdský STROM podáním ze dne 5. 3. 2013 a 6. 3. 2013.

Dne 28. 5. 2013 stavební úřad provedl kontrolní prohlídku stavby, o jejímž průběhu byl sepsán protokol.

Připsaním sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-SDEL2 ze dne 1. 7. 2013 stavební úřad účastníkům řízení sdělil, že žadatel doplnil další podklady rozhodnutí (dne 7. 5. 2013 a 17. 6. 2013) a dal jim možnost vyjádřit se k nim. Tato možnost využili odvolatel Újezdský STROM podáním ze dne 11. 7. 2013 a odvolatel OSZ/KL podáním ze dne 15. 7. 2013.

Dne 2. 8. 2013 bylo vydáno rozhodnutí sp. zn. Výst/4949/2008/Ku ze dne 31. 7. 2013, kterým stavební úřad stavbu „*Stavební úpravy objektu FGCP a. s.*“ a „*Přístavba a stavební úpravy objektu FGCP a. s.*“, *dodatečně* povolil. V odvolacím řízení bylo toto rozhodnutí zrušeno rozhodnutím sp. zn. S-MHMP 1224426/2013/SUP/1.3 č. MHMP 120862/2014/SUP/Čv/1.3 ze dne 31. 1. 2014 (právní moc 14. 2. 2014) a vše byla vrácena k novému projednání.

Při novém projednání věci byl spisový materiál několikrát doplněn o další podklady rozhodnutí. O této skutečnosti stavební úřad vyzval účastníky řízení sdělením sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-SEZN ze dne 15. 4. 2014. Uvědomil je o možnosti nahlédnout do podkladů rozhodnutí a seznámit se s nimi, k čemuž jim stanovil lhůtu 10 dnů ode dne doručení písemnosti.

Dne 19. 5. 2014 bylo vydáno rozhodnutí sp. zn. Výst/4949/2008/Ku-R ze dne 16. 5. 2014, kterým stavební úřad stavbu označenou jako „*Stavební úpravy objektu FGCP a. s. Praha, Klánovice, Amanova č. p. 260 a Přístavba a stavební úpravy objektu FGCP a. s. Praha, Klánovice, Amanova č. p. 260, na pozemku parc. č. 1101, 1103/7 v k. ú. Klánovice*“, *dodatečně*

povolil a které bylo v odvolacím řízení vedené pod sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP1.3 zrušeno rozhodnutím čj. MHMP 1476793/2014/SUPČvI.3 ze dne 16. 10. 2014 (právní moc 22. 10. 2014) a věc byla vrácena k novému projednání.

Rozhodnutí o odvolání sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP1.3, čj. MHMP 1476793/2014/SUPČvI.3 ze dne 16. 10. 2014 bylo stavebníkem napadené správní žalobou u Městského soudu v Praze, který ji usnesením čj. 8A 205/2014 - 81-82 ze dne 2. 5. 2018 (právní moc 3. 5. 2018) odmítl.

Přípisem sp. zn. S-MHMP 135721/2015/SUP, čj. MHMP 885227/2018 ze dne 5. 6. 2018 odvolací správní orgán vrátil stavebnímu úřadu spisový materiál v předmětné věci zapůjčený pro účely soudního řízení.

Opatřením sp. zn. Výst.4949/2008/Ku ze dne 17. 9. 2018 stavební úřad oznámil pokračování řízení známych účastníků řízení a dotčeným orgánům a k projednání žádosti nuffili ústní jednání spojené s ohledněním na místě stavby na 4. 10. 2018, o jehož průběhu byl sepsán protokol. Z protokolu vyplývá, že „objekt je zakončován, nečlověčí se“.

Při novém projednání věci stavební úřad ani stavebník nedostali vyřákané mu v předchozím rozhodnutí o odvolání (sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP1.3, čj. MHMP 1476793/2014/SUPČvI.3 ze dne 16. 10. 2014) neodstránil, nedošlo k doplnění spisu ani k úpravě projektové dokumentace.

Dne 23. 4. 2019 bylo vydáno odvoláním napadené rozhodnutí sp. zn. Výst.4949/2008/Ku ze dne 18. 4. 2019, jehož přezkoumání, jako i přezkoumání řízení, které jeho vydání předcházelo, je předmětem tohoto rozhodnutí o odvolání.

Odvolací správní orgán k věci uvádí:

Předmětem dodatečného povolení (výrok 1.) jsou stavební úpravy a přístavby objektu společnosti FGPR a s. Axmanova č. p. 260, na pozemcích parc. č. 1101, 1103/7 v k. Klánovice. Stavební úpravy podle výroku napadeného rozhodnutí spočívají v ubourání a přístavbě kuchyňské části, přístavbě komína, úpravě nosných prvků hřizového závalu a nosných konstrukcí stropů a krovu, výměně výtahového zdíva za panelové prvky s OSB povrchem, výměně oken a výkřtu, dochází ke změně půdorysu kuchyňské části a skládí (v severní části), zinní zahrady (v severní části) a přístavbě komína (ve východní části). Vnitřní stavební úpravy spočívají v dispozičních úpravách, byla provedena modernizace sociálního zařízení a kanceláří (v podkrovní). Doprava v klidu je řešena na stávající zpevněné ploše mezi objektem FGPR a vjezdem do areálu.

Stavební úřad vede řízení o dodatečném povolení stavby uvedené v ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, tj. stavby, která je provedena bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem. V posuzované věci se o takovou stavbu jedná (viz geneze). V nezávislém byl však stavební zákon novelizován, a to zákonem č. 350/2012 Sb. (účinnosti od 1. 1. 2013). Podle čl. II bod 14. zákona č. 350/2012 Sb. „Správní řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů...“, tj. podle právní úpravy zákona účinného do 31. 12. 2012.

S účinností od 1. 1. 2018 byl stavební zákon novelizován znovu, a to zákonem č. 225/2017 Sb., jehož čl. II bod 10. zní: „Správní řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem

Čj. MHMP 306581/2020

7/36

8/36

nabytí účinnosti tohoto zákona, dokončí stavební úřad podle dosavadních právních předpisů...“.

Vzhledem k tomu, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno v roce 2008, tj. v době před účinností zákona č. 350/2012 Sb., i před účinností zákona č. 225/2017 Sb., předmětné řízení o dodatečném povolení stavby se dokončí podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012. Předmětné řízení o dodatečném povolení stavby zahájeno v roce 2008, je totiž řízením, na které se citovaná přechodná ustanovení vztahují. Jedná se o řízení, jež nebylo nikdy pravomocně ukončeno vydáním rozhodnutí ve věci, a proto je v souladu s přechodnými ustanoveními nutné dokončit jej podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012.

Od 1. 8. 2016 nabylo účinnosti nařízení Rady hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy – PSP). Toto nařízení je koncipováno k datu zpracování dokumentace a projektové dokumentace a jejího předložení stavebnímu úřadu, nikoliv k datu zahájení řízení. Podle ustanovení § 85 odst. 1 PSP „Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016, se posuzuje podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.“ Projektová dokumentace byla v posuzované věci zpracována podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen OTPP), ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k tomu, že dokumentace byla zpracována v 02/2008 v 03/2008 s dodatky z 3. 10. 2008 a z 16. 3. 2019 a stavebnímu úřadu byla předložena 4. 6. 2008, posuzuje se podle OTPP.

Odvolací správní orgán pro úplnost uvádí, že dne 6. září 2018 vydalo Zastupitelstvo hl. m. Prahy svým usnesením č. 39/83 změnu územního plánu Z. 2832/00, vydanou jako opatření obecné povahy č. 55/2018. V období od 27. 9. 2018 do 12. 10. 2018 byla změna a úplně znění územního plánu po této změně vyvěšeno na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, čímž byla změna územního plánu a úplně znění územního plánu po této změně doručeno. V souladu s ustanovením § 55c stavebního zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2018, dnem doručení změny územního plánu a úplněho znění nabývá změna účinnosti. Toto nařízení nemá přechodné ustanovení. S účinností od 12. 10. 2018 je tedy při posuzování souladu návrhu s územním plánem nutno postupovat podle změny Z. 2832/00. V řízeních, která byla zahájena před 1. 1. 2018, je tedy nutné zkontrolovat – a to včetně odvolacího řízení – dopad změny na probíhající řízení. Odvolací správní orgán zkontroloval dopad změny Z. 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na předmětnou stavbu a konstatuje, že některé ze změn mají dopad i na posuzovanou věc (viz k tomu viz str. 18 – 19 tohoto rozhodnutí o odvolání).

Jak již bylo uvedeno v genezi věci, při novém projednání věci stavební úřad ani stavebník nedostali vyřákané mu v předchozím rozhodnutí o odvolání neodstránil, nedošlo k doplnění spisu ani k úpravě projektové dokumentace.

Odvolací správní orgán k odvolacím námítkám (kráceno) uvádí:

- námitka – **nupadené rozhodnutí je jako celek v rozporu s § 129 odst. 3 písm. a) a c) stavebního zákona, neboť je v rozporu s platným územním plánem a s veřejným zájmem chráněným zákonem č. 114/1992 Sb., v řadě ohledů se opírá o nepřesné a nedostatečné**

Čj. MHMP 306581/2020

zjištění skutkový stav věci, což je v rozporu s § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu, jakož i s § 76 odst. 1 písm. b) soudního řádu správního (zákon č. 150/2002 Sb.), v řadě ohledů nerespektovalo závazný právní názor odvolacího správního orgánu, vyjádřený v rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP/LŠ, č.j. MHMP 1476793/2014/SUP/ČV/LŠ ze dne 16. 10. 2014, což je v rozporu s § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu, a v řadě ohledů nerespektovalo na námítky obsažené vyjádření Újezdského STROMU ze dne 24. 4. 2013, takže je nepřekonatelně pro nedostatek důvodů, což je v rozporu s § 68 odst. 3 správního řádu, jakož i s § 76 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního

Na nesprávnou argumentaci odvolatele tvrzeným rozporům napadeného rozhodnutí s ustanovením „§ 129 odst. 3 písm. a) a c) stavebního zákona“, odvolací správní orgán odvolatele upozornil již v odůvodnění předchozího rozhodnutí o odvolání sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP/LŠ, č.j. MHMP 1476793/2014/SUP/ČV/LŠ ze dne 16. 10. 2014. Odvolatel však přesto opakovaně nesprávně námítku uplatnil, aniž by věnoval pozornost předchozímu odůvodnění odvolacího správního orgánu.

Vzhledem k tomu, že přednéstí řízení bylo zahájeno podle stavebního zákona účinného do 31. 12. 2012, tj. před novelou provedenou zákonem č. 350/2012 Sb. i zákonem č. 225/2017 Sb., dokončí se toto řízení – s ohledem na přechodná ustanovení – podle dosavadních právních předpisů, tj. podle znění stavebního zákona účinného ke dni 31. 12. 2012, jehož ustanovení § 3 žádná písemná neobsahovala. Argumentace ustanovením „§ 129 odst. 3 písm. a) a c) stavebního zákona“, tj. ustanovením zákona účinného později (od 1. 1. 2013 nebo od 1. 1. 2018), je nepřijatelná.

Námítka je v této části irelevantní.

Stejně tak nepřijatelná je i argumentace odvolatele porušením ustanovení soudního řádu správního, což odvolací správní orgán v předchozím rozhodnutí o odvolání rovněž zmínil. Řízení o dodatečném povolení stavby i odvolací řízení jsou správními řízeními, k jejichž vedení jsou příslušné správní orgány, nikoliv správní soud. Správní orgán je povinen řídit se ustanovením správního řádu, který upravuje především správní řízení a zejména postupy a právní úpravou stavebního zákona jako zákona specialního. Stavební úřad ani odvolací správní orgán není orgánem příslušným posuzovat a přezkoumávat předněnou věc podle soudního řádu správního (zákon č. 150/2002 Sb.), který upravuje postup soudů, účastníků řízení a dalších osob ve správním soudnictví. Argumentace rozporem s ustanovením soudního řádu správního jež se vztahuje na možnosti znášení rozhodnutí pro vady řízení, je nepřijatelná.

Námítka je v této části irelevantní.

K tvrzenému rozporu s platným územním plánem a s veřejným zájmem chráněným zákonem č. 114/1992 Sb. či rozporu s ustanoveními § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu viz níže.

- *námítka – nedostatečně vymezený přední stě stavebního objektu a nedostatečně zjištěný skutkový stav věci – stavební úřad si nebyl v potřebném rozsahu, jaký byl posledním povolením kolaudovaný stav původní stavby (tzn. před provedením nelegálních stavebních úprav a přístavby)*

Č.j. MHMP 306581/2020

9/36

V odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014 bylo na str. 26 uvedeno: „Stav, který lze považovat za poslední kolaudovaný, stále není řádně staven a odvodnění (nebyl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodně pochybnosti). Stavební úřad pojmeme „poslední kolaudovaný“ stav ani žádný stav objektu neznačuje. V odůvodnění napadeného rozhodnutí stavební úřad tvrdí, že při určení „původní“ zastavěné plochy objektu vycházel z geometrického plánu č. 1086-84/2002 úředně ověřeného 13. 8. 2002 Ing. Jirfím Hráčkem, úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem, nicméně doložené doložené doklady k objektu č. p. 260 v k. u. Klatovce vyjmenované na str. 4 napadeného rozhodnutí (rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. Vysl4949/2008 Ku - R ze dne 16. 5. 2014) nepokrývají celou zastavěnou plochu objektu podle tohoto geometrického plánu (chybí přibližně 30 m²) a potvrzení stavebního úřadu č.j. Vysl 689/2008 Ku ze dne 15. 2. 2008 neudržuje pasport...“

Ze zasláního spisového materiálu nevyplývá, že by do spisu byly v období mezi vrácením věci k novému projednání rozhodnutím MHMP ze dne 16. 10. 2014 a vydáním odvoláním napadeného rozhodnutí o dodatečném povolení ze dne 18. 4. 2019, doplňovány nějaké nové podklady pro rozhodnutí. V napadeném rozhodnutí ze dne 18. 4. 2019 stavební úřad opět neznačuje žádný stav objektu za „poslední kolaudovaný stav“.

Námítka je důvodná.

- *námítka – z podkladů ani nyní není jasné, jaká byla poslední povolená a kolaudovaná kapacita restaurace podle velikosti odbytové plochy*

K uvedené námítce bylo v rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014 na str. 9 uvedeno: „Z doplněných kopií části ověřeného výkresu ze dne 29. 5. 1957 vyplývá plocha jídelny o ploše cca 71 m², což by mělo patrně odpovídat i odbytové ploše případné původní restaurace“. Jelikož již v předchozím převyšováním řízení byl stavebníkem doložen ověřený výkres, z něhož lze usuzovat na velikost původní odbytové plochy restaurace, stavební úřad se tak posouzením velikosti odbytové plochy restaurace mohl v napadeném rozhodnutí zabývat, což však nečinil. Velikost odbytové plochy má relevance kvůli výpočtu dopravy v klidu, neboť podle Přílohy č. 2 OTTP není pro výpočet základního počtu stání pro restauraci rozhodující počet míst (kapacita), ale velikost odbytové plochy. K jejímu posouzení je příslušný stavební úřad. Pro řešení dopravy v klidu v souladu s ustanovením čl. 10 OTTP je rozhodující zajištění deficitu počtu stání zjištěného porovnáním navrhovaného stavu a posledního kolaudovaného stavu, jak je uvedeno i níže k uplatněné odvolací námítce.

Námítka je důvodná.

- *námítka – z podkladů není jasné, jaký byl poslední povolený (případně kolaudovaný) rozsah parkoviště, jeho zástavba rekonstrukce (úprava povrchu a rozšíření) byla nedílnou funkcí součástí provedených nelegálních stavebních úprav*

K námítce týkající se řešení dopravy v klidu bylo v odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014 bylo na str. 9 a 10 uvedeno: „Je na stavebním úřadu, aby se vypořádá s existujícími plochami umožňující stání vozidel a posoudil, zda řeší dopravu v klidu podle čl. 10 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (dále jen OTTP), ve znění pozdějších předpisů. Stavební úřad musí posoudit, zda jde o stavbu nebo o terénní úpravu podle § 3 odst. 1 stavebního zákona, tj. o „zemní práce a změny terénu, jímž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odskokové

10/36

Č.j. MHMP 306581/2020

poměrů" (jako například odstavné plochy, nájezdy, zavičky, úpravy pozemků) nebo o terénní úpravě, kterými se podstatně nemění vzhled prostředí ani odzkoušené poměry a nepodléhají režimní stavebního zákona, a zda lze nějaký stav označit jako povolený. K posouzení je příslušný stavební úřad, který se tím však nezabýval. Zřetelo na <https://maps.google.cz/> lze uvoznout, že nejde o vyasfaltovanou plochu, ale pouze o vybetónovanou plochu. Lze tak uvést, že se nemusi jít o stavbu ve smyslu ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona, jež stanoví: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavební technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a komponenty, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“. Orientačním zobrazením parkovacích stání do zveřejněné kopie polohopisného plánu z roku 1964 se zaměřením změn v prostoru ČSTV, který byl do spisového materiálu doplněn dne 17. 3. 2014 a který obsahuje zaměření příslušné povolené v roce 1957, lze usuzovat, že stání označená jako 31 až 37 jsou řešena v ploše tehdejší „přístavné komunikace“, stání označená jako 24 až 30 pak částečně v této ploše. Z částí kopie výkresu přílohu přístavby z roku 1957, který byl do spisového materiálu rovněž doplněn dne 17. 3. 2014 a z kopie inženýrského polohopisného plánu lze posoudit, že stání 13 až 18 jsou řešena v ploše tehdejšího dvora. Podle záznamu plochy stání 1 a 12 o části stání 19 až 30 zabírá přibližně plochu pro 22 stání, ten plochu 22 x 2,5 m x 5 m – 262,5 m², tedy plochu do 300 m². V této souvislosti musíme uvést, že podle ustanovení § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona účinného od 1. 1. 2013 „Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nezahnují terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k narušení s odpady.“. Podle § 80 odst. 3 písm. b) uvedeného zákona „Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nezahnují **odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí**.“. Podle Čl. II bod 12. zákona č. 350/2012 Sb. „V případě záměru, který vyžaduje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, a podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, je již nezbytný stavební úřad pro daní nabytí účinnosti tohoto zákona zahájena řízení, popřípadě jiné postupy, usnesením, které se poznamenává do spisu, zastává.“. Jak již bylo uvedeno výše, je na stavebním úřadu, aby se vypořádával s existujícími plochou umožňující stání vozidel. Pro úplnost lze uvést, že pokud by šlo o terénní úpravy mimo režim stavebního zákona, plocha pro další stání by nezbytně musela být umístěna ani povolení či odhlášení. Pokud by šlo o terénní úpravy podle § 3 odst. 1 stavebního zákona, vyžadovala by rozhodnutí o využití území, neboť je na pozemku, který má hranici s veřejnou pozemní komunikací (podle programu Doprava jde o nezastavěnou komunikaci NN670/Asanovna-konec). Odvolací správní orgán v předchozím rozhodnutí čj. MHMP 120862/2014/SUP/Cv/L8 ze dne 31. 1. 2014, vydaném v ochranném řízení vedeném pod sp. zn. S-MHMP 1224426/2013/SUP/L8 uvádí, že pro řešení dopravy v klidu v souladu s ustanovením čl. 10 OTTP, je rozhodující zjištění deficitů počtu stání, zjištění porovnáním navrhovaného stavu a poslédního kolaudačního stavu. Avšak ani doplnění projektové dokumentace doložené do spisového materiálu dne 21. 3. 2014 neobsahuje výpočet pro poslední kolaudovaný stav objektu. Není tak jednoznačně zřejmé, zda a případně jak velký deficit stání by měl být řešen. Nelze souhlasit s projektem, že stavební

úpravami nepochybně ke změně užítí a ke změně účelu objektu. Jednoznačně se např. mění odhytová plocha pro restauraci a příloha prostor prodeje, mění ubytovací kapacity (oproti stavu z roku 1957). Ve výpočtu dopravy v klidu není zohledněno využití „proshop“ (prodejna sportovního či jiného zboží sportovního a golfem) ani pro klubové zařízení pro golf s cvičnou ložkou. Není jednoznačně zřejmé, zda v podrobnosti mají být jen ubytovací jednotky nebo i sléžební byty. Není zřejmé ani to, jak projevovat dole k počtu náč jednotek, z nichž se vychází při výpočtu základního počtu stání dle čl. 10 OTTP a přílohy č. 2 OTTP. V doplnění z 21. 3. 2014 je uváděna odhytová plocha restaurace 333 m², přičemž při započtení celé, nikoli odhytové, plochy restaurace, zmiňuje zahrady, klub-horu a klubovny vychází 315 m². Není tak zřejmé, co je do této plochy započítáváno (do odhytové plochy by se neměla započítávat plocha venkovních teras, neboť jde o sezónní záležitost). Z dokumentace není zřejmý počet lůžek v pokojích, není zřejmé, zda dva pokoje s kuchynskými kontem a příslušenstvím v severní části podkrovní nemají být sléžebním bytem, neboť stavební úřad na str. 4 napadeného rozhodnutí postazuje soulad s územním plánem i pro sléžební byty. Výpočet dopravy v klidu tak nelze přimotit jako správný, nelze ani posoudit, zda požadovaný počet stání pro navrhované využití objektu s cvičnou ložkou lze zajistit v rámci přírodních přírodních komunikací či stávající existující plochy u objektu.“.

V odvolání odvoláním napadeného rozhodnutí stavební úřad k řešení dopravy v klidu uvádí: „Řešení dopravy v klidu (parkovací místa) je situováno do severní části pozemku mezi severní obvodovou stěnou a vjezdem do areálu ze stávající cesty v prodloužení ulice Asanovna. Výpočet ukazatele základního počtu stání dle Přílohy č. 2 Vyhlášky MHMP č. 26/1999 Sb. předávaného stavebníkem v PD konstatuje, že parkovací plocha je dostatečná s ohledem na stávající deklarovanou odhytovou plochu zařízení. S přihlédnutím ke stávající odvolacího orgánu nelze do odhytové plochy započítávat plochy teras, které jsou pouze sezónní záležitost.“.

Jak bylo již výše uvedeno, ze zasláního spisového materiálu nevyplývá, že by do něho byly včas mezi vřecím věci k novému projednání rozhodnutím MHMP ze dne 16. 10. 2014 a vydáním odvoláním napadeného rozhodnutí o dodatečném povolení ze dne 18. 4. 2019, doplňování nějaké nové podklady pro rozhodnutí, nebyla tedy upravována dokumentace, ani doložený výpočet dopravy v klidu. Doložený výpočet dopravy v klidu v dokumentaci tak nelze stále vzhledem k výše citovanému z rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014 nadále přijmout jako správný, stavební úřad neuvádí a nezodpovídá, za co parkovací plochu považuje a zda tato podléhá režimní dle stavebního zákona. Nadále tak platí to, co bylo k řešení dopravy v klidu uvedeno v odvolání rozhodnutí MHMP o odvolání ze dne 16. 10. 2014 (viz citace výše).

Námítka je divná.

- námítka – z podkladů není ani nyní jasné, zda původní povolení a kolaudační restaurace byla provozována jen pro členy klubu (zařízení), nebo i pro veřejnost

V předchozím spisovém materiálu stále nejsou doloženy doklady, z nichž by bylo možno jednoznačně posoudit, zda v původním objektu bylo stravovací zařízení jen pro uživatele tělovýchovného střediska (povolený stav z roku 1957) nebo i pro veřejnost. Z doložených materiálů ve spise (smlouva o převodu majetku, práva a závazků mezi Oblastní správou tělovýchovných zařízení Praha a GOLF CLUB Praha, která byla do spisového materiálu doplněna mezi dalšími majetkoprávními podklady z KN dne 3. 3. 2014), lze usuzovat, že byly prováděny i další přístavby tohoto tělovýchovného střediska v letech 1967, 1978 a 1989. Co

bylo jejích předním a zda byly povolené a kolaudované, není zřejmé. Pasport před zahájením nepovolených stavebních úprav nebyl zhotoven a ověřen. Z podkladů doložených ve spisovém materiálu nelze prokázat, ale ani zcela vyloučit, provozování veřejné restaurace. Důkazní břemeno je v řízení vedeném podle ustanovení § 129 stavebního zákona na stavebníkově.

Předmětem řízení jsou i stavební úpravy objektu pro rozšíření kapacity restaurace (např. v prostoru restaurace, zimní zahrady), která je jako zařízení veřejného stravování pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí ve funkční ploše SO2 – golfového hrstiště podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, podmíněné příslušným využitím. Území funkčních ploch SO – oddělu jsou obecně území sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území, kde hlavní součástí funkce je zeleň. Nejen případnou změnu charakteru stravovacího zařízení z nevěřejného na veřejné, ale i rozšíření obytné plochy veřejného stravovacího zařízení je třeba posoudit z hlediska souladu s územním plánem.

Námítka je důvodná.

- námítka – opomenutí stavebního úřadu ohledně zjištění původní povolení/kolaudované kapacity je v rozporu se zásadou materiální pravdy podle § 3 správního řádu a se zásadou vyléčlivosti podle § 50 odst. 3 správního řádu, stavební úřad nerespektoval právní názory odvolacího správního orgánu, vyjádřený v jeho rozhodnutí ze dne 16. 10. 2014 a porušil tím i § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

Zjištěním, resp. posouzením „původní povolení/kolaudované kapacity“ restaurace podle velikosti obytné plochy se stavební úřad nezabýval. Nebyl tak zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad vydaného rozhodnutí o dodatečném povolení stavby s požadavky základních zásad činnosti správních orgánů.

Námítka je důvodná.

- námítka – podstatné rozšíření účelu a kapacity původně povoleného/kolaudovaného objektu stavební úřad vyšel z nepravdivého skutkového předpokladu, že se nezmenil původní charakter (účel) a kapacita objektu; stavební úřadem a příslušnou osobou byla celková kapacita restaurace prokazatelně a výrazně zvýšena, a to jak o obytnou plochu, tak o několik desítek míst, podle informací z internetových stránek žadatele z roku 2012, čímž kapacita restaurace v klánovickém klubovém domě „pro celkové rekonstrukci“ celkem 240 míst, stavební úřad se nepochybně s rozpořádkem mezi formální kapacitou restaurace (100 míst (podle dokumentace) a faktickou kapacitou restaurace 240 míst (podle internetových stránek), která tím byla spolehlivě prokázána bez ohledu na skutečnost, že stavebník již tyto stránky neprovozuje

Rozšíření kapacity restaurace z tvrzených 100 míst na údajných 240 míst, je irelevantní. Kapacitu restaurace nutno posuzovat podle navržené obytné plochy. Rozšíření obytné plochy je třeba posoudit z hlediska souladu s územním plánem a z hlediska souladu s čl. 10 OTTP, jak vyplývá již z výše uvedeného.

Námítka je částečně důvodná.

- námítka – před nelegální rekonstrukcí objektu neměl „pro shop“, tj. prodejnu sportovního či jiného zboží souvisejícího s golfem, první názor stavebního úřadu, uvedený na str. 5

Č.j. MHMP 306581/2020

13 / 36

předmětného rozhodnutí, že „místnost označená jako „pro-shop“ ... může být stavebníkem, resp. vlastním objektu užívána dle vlastního uvážení“, je nepřesvědčivý. Předmětná funkční plocha SO2 – golfové hrstiště umožňuje jako podmíněné příslušné funkční využití mimo jiné umístění obchodního zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřesahující 250 m². Z dokumentace lze usuzovat, že takovým zařízením je navržený „pro shop“. Stavební úpravy pro změnu v užívání, které bude podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb., podmíněné příslušným využitím, však musí stavební úřad v rozhodnutí řádně odůvodnit, což v daném případě stavební úřad opakovaně nečinil. Záhodnotit by to však měl i stavebník v žádosti nebo projektant v projektové dokumentaci.

Formulace stavebního úřadu použita v napadeném rozhodnutí na str. 5, že místnost označená jako „pro-shop“ „může být stavebníkem, resp. vlastním objektu užívána dle vlastního uvážení“, je zcela nevhodná.

Námítka je důvodná.

- námítka – před nelegální rekonstrukcí nebyla restaurace objektu kolaudována pro užívání veřejností, ale jen pro užívání tělovýchovného zařízení, tzn., že byla příslušná pro podstatně menší (předem omezený) okruh uživatelů; stavební úřad ignoroval závazný právní názor odvolacího správního orgánu, vyjádřený na str. 12 a 15 jeho rozhodnutí ze dne 16. 10. 2014, tím porušil § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu

Jak již bylo uvedeno výše, v předloženíem spisového materiálu stále nejsou doloženy doklady, z nichž by bylo možno jednoznačně posoudit, zda v původním objektu bylo stravovací zařízení jen pro užívatele tělovýchovného střediska (povolený stav z roku 1957) nebo i pro veřejnost.

Předmětem řízení jsou i stavební úpravy objektu pro rozšíření kapacity restaurace (např. v prostoru restaurace, zimní zahrady), která je jako zařízení veřejného stravování pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí ve funkční ploše SO2 – golfové hrstiště podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, podmíněné příslušným využitím. Území funkčních ploch SO – oddělu jsou obecně území sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území, kde hlavní součástí funkce je zeleň. Případná změna charakteru stravovacího zařízení z nevěřejného na veřejné, má relevanci z hlediska posouzení souladu stavby s územním plánem, který zařízení veřejného stravování podmíněné přípoště, stavební úřad však k tomu musí zaujmout postoj a výjimečnou přípustnost případně změny charakteru stravovacího zařízení nalézt a přezkoumatelným způsobem odůvodnit.

Námítka je důvodná.

- námítka – „zimní zahrada“ byla původně užívána jako „učebna“, po rekonstrukci je však užívána jako součást restaurace; podle informací z internetových stránek žadatele <http://www.forestgolf.cz/15/restaurace/restaurace-32.html> ze dne 31.5.2012, je „zimní zahrada výškově zminěna jako součást restaurace s vnitřní, tzn. umístěnou, kapacitou o rozlohu 50 míst, to je podstatná změna účelu i kapacity místnosti, která je vyznačena z hlediska souladu s územním plánem; podle regulativní funkční plochy SO2 je „zařízení veřejného stravování“ přípustné jen „pro uspokojení potřeb souvisejících

14 / 36

Č.j. MHMP 306581/2020

„s blavinami a přístupným výtčím“; stavění tříd k tomu ováží: „Mámost mize bý
něčím stavěním, resp. vlastním objektu, dle jeho vlastního rozvětlení i např.
něčím restaurace“, tím se ovšem odmitá zabývat klíčovým otázkou stavěních
plánu, tedy zda či do jaké míry to ještě je „pro uspokojení potřeb souvisejících
s blavinami a přístupným výtčím“, což je sice podle § 111 odst. 1 písm. a) stavěbního
zákonu

Předně nutno uvést, že stavební úřad na str. 5 napačeného rozhodnutí konstatuje, že „Místnost pro zprávkování jako „zinní zahrada“ byla dle původního projektu (1938) otevřenou terasou sloužící k účelu restaurace, v době využívaní objektem ČSTV došlo patrně v průběhu 50. let 20. st. k přestavbě a místnost byla využívána jako učebna (viz výkres z roku 1957)…”

Dále nutno uvést, že je zcela irrelevantní, jakou kapacitu má místnost označená jako „zinní zahrada“ podle dnes již neexistujícího státního jízby bylo uvedeno, relevantní je pouze skutečnost, že se jedná o místnost označenou jako „zinní zahrada“. Bez zjištění, zda předstílaný kolonádový sál obsahoval klubovou restauraci, jídelnu pro hosty, nebo jen klubovou restauraci, není možné posoudit, zda nyní řešenou restauraci pro veřejnost jako stávající vyžítí nebo jako zrušenou vyžítí – jako podmiňované přípustné vyžítí. Je však třeba zdůraznit, že i zařazení veřejného stravování pro veřejnost, která tuto SO2 vyžítí pro rekreaci a odpočinek, není jako jiné jízby ploch SO2 – služebních kódechů hlavním vyžítím, je v ploše SO2 – golfu, hrátké podmiňované přípustným vyžítím. Takže restaurace pro veřejnost věcně místnosti označené jako „zinní zahrada“ – je v místě podmiňované přípustná. Stavební úřad se však touto otázkou musí řádně zabývat a své závěry společně s odůvodněním, což v napadeném rozhodnutí není.

Námítka je důvodná.

- namítku – nedlouhou funkční součástí nelegálních stavebních úprav objektu bylo vybudování několika nových teras, které mají sloužit jako restaurace než výše internetové stránky žadatele ze dne 31. 5. 2012). před stavebními úpravami měl objekt jen jednu terasu jižně od zápatího křídla objektu, stavební úřad však vybudování nových teras odmítl učinit předemtním probíhajícího řízení: „Terasy nebyly předemtním řízení a nejsou součástí objektu č. p. 260 (jedná se o venkovní úpravy na pozemku pur. č. 1103/7). ...“ (viz str. 3 předemtného rozhodnutí), což je v rozporu s § 129 odst. 7 stavebního zákona, i s konstatováním odvolacího správního orgánu, vyjádřeným na str. 14 jeho rozhodnutí ze dne 16. 10. 2014: „Ze spisového materiálu lze usuzovat, že terasy byly předemtním řízením a dodatečně povolení stavby ...“

V odůvodnění rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014, bylo uvedeno: „Ze spisovné a numerické řady lze usuzovat, že terasy byly přídavně řeženy o dodatečně povolení stavby, neboť o upoutání čl. Vysl. 35866 2008Ku ze dne 21. 5. 2008 bylo oznamováno zabití řezní o odstranění přírůstek, přičemž v rozsahu předmětné řady je uvedena „příprava terasy na její straně od „Křídla“. Předchozí rozhodnutí stavebního úřadu sp. Vysl. 4949/2008Ku ze dne 31. 7. 2013 bylo výše touto, co stavba obsahuje, uvádí i realizace terasy na její straně oběhů. Na str. 4 uvedeného rozhodnutí jsou terasy zahrnuté pod stavební úpravu stávajícího objektu. Pokud by terasy byly pouze úpravou terénu, která by napadla různu stavebního zákona (např. v souvislosti s novelou stavebního zákona), měly by i řezní výmury s patřičným odůvodněním“.

16/36

V nyní napadeném rozhodnutí stavební úřad uvádí: „Terasy nebyly přídělem píčení a nejsou součástí objektu č.p. 260 (jediná se venkovní úprava na pozemku por.č.1103/7), venkovní terasa je součástí původní dokumentace z roku 1938.“¹⁰

K posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu, připadně o terénní úpravu v rozsahu, který je vymezen § 13 odst. 1 stavebního zákona, je příslušný stavební úřad. Tím, že stavební úřad ve smyslu § 3 odst. 1 stavebního zákona, je příslušný stavbu par. 4.1103/7 v k. 1 klamovce, která nebývá předmětem řízení o dodatečné povolení stavby, lze usuzovat, že se považuje za stavbu, která není předmětem řízení o dodatečné povolení stavby – tj. úpravy terénu. Odůvodnění takového posouzení stavebního úřadu by mělo být v jeho předchozím rozhodnutí a toto jeho tvrzení posoudit následně odvolatelé i v nyní napádaném rozhodnutí.

Námitka je důvodná,

- **namítka – rozpor s územním plánem a s územním systémem ekologické stability (ÚSES)**
kapacita restaurace, změna užívání restaurace i pro veřejnost, obchod „pro shop“, zřízení zahrady (dříve vyvíjená jen jako učebna, pro rekonstrukci užíváno jako restaurace), rozsah a kapacita parkoviště, nové terasy, tyto změny ve způsobu užívání původní stavby jsou v sém celku ve širším názoru s plánem územní planifikace, tj. sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť oba pozemky, na kterých byly změny provedeny, tj. pozemky parc. č. 1101 a 1103/7 v k. ú. Klánovice, jsou v územním plánu zahrnuti a sídelního útvaru hl. m. Prahy, celou oba pozemky, na kterých byly změny provedeny, tj. pozemky parc. č. 1101 a 1103/7 v k. ú. Klánovice, jsou v územním plánu zahrnuti a sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou následující: „(2) Plochy pro ÚSES mohou být vyvíjeny pouze jako plochy zelené a vnitřní plochy a to i v rámci polyfunkčních území nebo monofunkčních ploch... (3) Umístění staveb v systémech ÚSES je omezeno touto příčnou přechodou nezestřádaných a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být zastřešované tak, aby nevytvářely migrační bariéry pro organismy.“ Provedení přístavbu, stavební a terénní úpravy a změny ve způsobu užívání objektu jsou s cílovými regulačními plánumi pro ÚSES v rozporu, výměra nepovolené přístavby v místech ševerních („drabně režírovaní stěny do pozemku parc. č. 1103/7“) kterou argumentují stavební úřad, je nepodstatná, podstatná je závažná rozdílná kapacita a způsobu užívání np., parkoviště pro cca 30 automobilů s dopady na ÚSES; stavební úřad nepochopil, že rozpor s ÚSES není dán ani tak změnou v půdorysu samotného objektu č. p. 260 (dopady parkoviště a nových teras však stavební úřad odmitl vůbec posoudit), ale především změnou v účtlní restaurace pro veřejnost a kapacitě objektu

K tvrzení obvolatele, že stavební úřad nepochovil, že rozpor s ÚSES není daní ani tak zmíněním v *přidávku samostatného objektu č. 260* – ale především zmíněním v účelu restaurace *pro veřejnost* a kapacitě objektu, č. 260 – to je právě odvolatel, kdo neshledá, že rozpor s ÚSES, není daní zmíněním v účelu užívání (restaurace s regulativní územnímu plánu týkajícími se ÚSES, není daní zmíněním v účelu užívání (restaurace pro veřejnost) a v kapacitě objektu. K rozšíření kapacity restaurace a ke změně v účelu užívání – viz odůvodnění předchozích odvolávkých námitek.

K namítanému rozporu s ÚSES: Jak bylo uvedeno v odůvodnění rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014, „Starba větné přístavěb je podle výkresu č. 4 územního plánu v ploše systému ÚSES, podle výkresu č. 19 územního plánu je ve funkčním nadregionálním biocentru. Z hlediska pozicování tlivů na životní prostředí se k záměru stavěbního vyjadřování OZP MHMP připsan sp. zn. S-MHMP-1286792/2012/1027/17 ze dne 26. 11. 2012. V bodě 5.B pouze konstatuje, že „Starba golfové klubovny je situována v rámci funkčního nadnárodního biocentra N/1 – Václavské n. “. Posouzení souladu s územním plánem je plně v kompetenci stavebního úřadu (k tomu viz odůvodnění odvolací namítky níže).

V odůvodnění rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014 dále odvolací správní orgán poukazuje na rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. V-514949/2008/Ku - R ze dne 16. 5. 2014 a vychází ze skutečnosti v něm uvedených, když poznamenává: „V popisu stavebních úprav a přístavby na str. 5 napadeného rozhodnutí stavební úřad uvádí: „Změny půdorysů staveb se týkají rozšíření o komínové těleso (současně se jedná o nosný prvek vnitřní nosné konstrukce stropu I. NP) a to v rozsahu 3 m² do pozemku parc. č. 1101, tj. do pozemku, který je dle LV č. 840 evidován jako zastavěná plocha a nadvoří, dále pak v severní části kuchyňského bloku došlo ke zmenšení původní plochy objektu na pozemku parc. č. 1101 o cca 36 m² a následně rozšíření o cca 30 m² do plochy ostatní plocha “. Dále ve výpočtách s námitkou č. 7 na str. 6 napadeného rozhodnutí uvádí: „Provedení stavebních úprav/přístavby objektu č. p. 260, kdy stavebními úpravami (ubouráním a přístavbou) dochází k faktickému zmenšení výměry pozemku parc. č. 1101, na němž se nachází objekt č. p. 260, o cca 3 m², navíc na plochách stavební pozemek anebo ostatní plocha, je ve vztahu k ÚSES zcela bez významu...“. I když poněkud nesprávnost údaje o zmenšení plochy objektu v severní části kuchyňského bloku na pozemku parc. č. 1101 v k. ú. Klánovice (tento blok byl podle zaměření z roku 2009 na pozemku parc. č. 1103/7 v k. ú. Klánovice), nesprávnost označení pozemku parc. č. 1103/7 v k. ú. Klánovice jako pozemku parc. č. 1301/7 a nepřítomnost údaje o zmenšení výměry pozemku, kdy měl patrně stavební úřad na mysli zmenšení zastavěné plochy objektu č. p. 260 v k. ú. Klánovice, nelze přejít, že stav, který stavební úřad označil za rozsohu (tedy plochy cca 30 m²). Správnost údaje o zmenšení zastavěné plochy objektu tak ani nelze jednoznačně posoudit. Z ustanovení oddílů 9 odst. 2 a 3 Přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů však vyplývá, že jakékoli rozšíření objektu oproti původnímu povolení – kolaudačnímu stavu objektu, je v rozporu s uvedenými vyhláškou, a tak i plánem územního plánem, neboť nově umístění je možné pouze v případě územních a dopravních staveb. Regulativy plánu pro ÚSES (oddíl 9 odst. 2 a 3 Přílohy č. 1 k ÚP) jsou následující: “(2) Plochy pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy, a to i v rámci polyfunkčních území nebo monofunkčních ploch. (3) Umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéry pro organismy.” Vzhledem ke znění uvedeného ustanovení se jedná o rozpor i přesto, že jde o rozšíření stávající stavby v kvadrantech stávajících křidel objektu v přední části vlny

rozšíření ploše ÚSES, kdy lze předpokládat, že rozšíření kapacity objektu nebude mít výrazný dopad na životní prostředí v tomto území...“.

V nyní odvoláním napadeném rozhodnutí stavební úřad na str. 4 uvádí: „Změny půdorysů staveb se týkají rozšíření o komínové těleso (současně se jedná o nosný prvek vnitřní nosné konstrukce stropu I. NP) a to v rozsahu 3 m² do pozemku parc. č. 1101, tj. do pozemku, který je dle LV č. 840 evidován jako zastavěná plocha a nadvoří, dále pak v severní části kuchyňského bloku došlo ke zmenšení původní plochy objektu na pozemku parc. č. 1101 o cca 36 m² a následně rozšíření o cca 30 m² do plochy pozemku parc. č. 1301/7 tj. do plochy ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha. Uvedenou změnou nedošlo k zatečení stávající zeleně, nospak došlo k rozšíření plochy pozemku parc. č. 1301/7 (ostatní plocha – sportovní a rekreační plocha) o uvedený rozdíl...“; v popisu tedy mimo jiné stavební úřad opět uvádí nesprávné údaje o zmenšení plochy objektu v severní části kuchyňského bloku na pozemku parc. č. 1101 v k. ú. Klánovice, nesprávně označuje pozemek parc. č. 1103/7 v k. ú. Klánovice jako pozemek parc. č. 1301/7 a uvádí nesprávné údaje o zmenšení výměry pozemku.

Na str. 6 odvoláním napadeného rozhodnutí pak stavební úřad uvádí: „Provedení stavebních úprav a přístavby objektu č.p. 260, kdy stavebními úpravami (ubouráním a přístavbou) dochází k faktickému zmenšení výměry pozemku parc. č. 1101 (zastavěná plocha a nadvoří), na němž se nachází objekt č.p. 260, drobné rozšíření stavby do pozemku parc. č. 1103/7 (ostatní plocha, sportovní a rekreační plocha), je ve vztahu k ÚSES zcela bez významu, zejména s ohledem na skutečnost, že rozšíření bylo provedeno na v podstatě zpevněné ploše původně využívané jako komunikace či skladovací prostor...“.

Jak již bylo uvedeno, v mezidobí došlo ke změně územního plánu, a proto je v řízeních, která byla zahájena před 1. 1. 2018, je nutné zkontat – a to včetně odvolacího řízení – dopad změny na probíhající řízení. Změnou územního plánu č. Z. 2832/00 účinnou od 12. 10. 2018 se regulativy plánu pro ÚSES (tené nezmenšily, podle oddílů 8 odst. 3 a 4 Přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy jsou následující:

„(3) Plochy vymezené v územním plánu pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy.“

(4) Umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéry pro organismy...“.

Nicméně uvedenou změnou územního plánu č. Z. 2832/00 došlo ke změně ustanovení oddílů 3 Přílohy č. 1, týkající se posuzování změn stávajících staveb kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvoru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2008. Znění odst. 12 oddílů 3 uvedené Přílohy č. 1 před změnou územního plánu č. Z. 2832/00 stanovilo: „U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvoru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2008, je třeba vyšetřit neodpovídá funkčnímu využití, ve kterém jsou umístěny, mohou být prováděny stavební úpravy bez posouzení výjimečné přípustné stavby jen za předpokladu, že nedojde k zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby, ani ke změně funkčního využití. Každá změna zastavěné plochy a objemu a změna funkčního využití musí být posouzena jako výjimečně přípustná stavba. Jako výjimečně přípustnou stavbu lze v těchto případech povolit nástěbnu

o) I podlaží, zvýšení stávajícího plukorysu stavby max. o 15 % a změnu funkčního využití opraty stau kolaudovanou ke dni nabytí účinnosti územního plánu, při kterém výrazným způsobem nedojde ke zhoršení životního prostředí a jiného znečištění nebo ohrožení navazujících ploch a funkcí. “.

Ným po změně územního plánu č. Z 283200 ustanovení odst. 4 oddílu 3 pododílu 3e zní: „U stávajících staveb, kolaudovaných ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2000, jejichž využití neodpovídá využití ustanovenému pro plochu, ve které jsou umístěny, mohou být prováděny stavební úpravy, pokud nedojde ke zvýšení zastavěné plochy ani objemu stavby, ani ke změně využití, a u inženýrských sítí technické infrastruktury k vyčlenění od stávající trasy. “.

Podle ustanovení odst. 5: „U staveb dle odst. 4) dále platí: - podmíněně přípustné je zvýšení hrubých podlažních ploch (HPP)

a) u zahradkové chaty do max. 25 m² HPP (včetně teras, verand a vstupů),

b) u staveb pro rodinnou rekreaci do max. 80 m² HPP,

c) u ostatních staveb do 250 m² HPP nelyše o 60 % HPP opraty stávajícímu stavu,

d) u staveb nad 250 m² HPP nelyše o 40 % HPP opraty stávajícímu stavu,

- změna využití opraty stau kolaudovanou ke dni nabytí účinnosti územního plánu je podmíněně přípustná za podmínky, že nedojde k narušení hodnot učen, urbanistické koncepce, zhoršení životního prostředí a jinému ohrožení využitelnosti navazujících ploch. “.

Lze posoudit, že i na změny stávající stavby č. p. 260 v k. ú. Klánovice kolaudované do 1.1. 2000, která je celá situovaná v ploše ÚSES a neodpovídá využití ustanovenému pro pododíl 3e, Tento názor byl potvrzen i sdělením Magistratu hl. m. Prahy, odboru územního

rozvoje, pořizovatele územního plánu a orgánu územního plánování sp. zn. S-MHMP 1583501/2019 čj. MHMP 2432539/2019 ze dne 23. 12. 2019, jež bylo odvolacím správním orgánem doručeno dne 6. 1. 2020 k jeho požadavku o součinnost (sp. zn. S-MHMP 1583501/2019 čj. MHMP 2215813/2019 ze dne 4. 11. 2019). Je nepochybné, že stavba objektu FGPR a. s., jejíž změny jsou předmětem odvolání napadeného dodatečného povolení stavby,

byla v určitém rozsahu kolaudovaná ke dni nabytí účinnosti územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, tj. 1. 1. 2000. Z doloženého spisového materiálu není zcela jednoznačné zřejmé, jaký stav lze považovat za poslední kolaudovaný (ten musí být logicky zdůvodněn na základě doložených podkladů), který je rozhodující pro stanovení předmětu řízení o dodatečném

povolení stavby. Pokud změny stavby, které jsou předmětem dodatečného povolení, splní příslušné podmínky, lze je posuzovat jako podmíněně přípustné podle ustanovení odst. 5 oddílu 3 pododílu 3e uvedeného Přílohy č. 1. To však musí být v doložené dokumentaci k řízení posouzeno jednoznačně a prokázáno.

Stavební úřad posoudil rozšíření plukorysu objektu v ploše ÚSES jako souladné s plánem územním plánem, z výše uvedeného však vyplývá, že toto posouzení je nepřezkoumatelné

Námítka je důvodná.

• námítka – nezákonnost podkladového stanoviska MHMP OZP ze dne 26. 11. 2012 sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/OZP/VI v. bodu 5.B), neboť je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů v oázce posouzení souladu s ÚSES, a to nepřezkoumatelné jednak ve smyslu § 68 odst. 3 ve spojitosti s § 154 správního řádu, jednak ve smyslu § 76

odst. 1 písm. a) ve spojitosti s § 75 odst. 2 věta druhá soudního řádu správního; MHMP OZP se v bodě 5.B) vyjádří k vlivu záměru (stavby) na územní systém ekologické stability zcela bezohledně takto: „B) Sdělení k vlivu záměru na územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES): Stavba golfové klubovny je situována v rámci funkčního nadřazeného biocentra N 1/1 - Václavské. Toto je sdělení dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, z takto formulovaného „sdělení“

nejedná se o žádnou skutečnou skutečnost, ale především ani jakýkoli vlastní názor (j. závěry MHMP OZP na položenou otázku, jež je významná pro stavební úřad pro provádění řízení, tj. na otázku, jaké jsou vlivy záměru na územní systém ekologické stability, kde se záměr (stavba) nachází; v řízení podle stavebního zákona správním orgánem příslušným k posouzení souladu s ÚSES není stavební úřad, ale právě MHMP OZP, a to na základě § 65 a § 77 odst. 3 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., kviti tomu, že se

předmětné rozhodnutí opírá o nezákonné podkladové stanovisko MHMP OZP ze dne 26. 11. 2012, oázta se i ona sama v rozporu se zákonem (ve smyslu § 68 odst. 3 správního řádu i ve smyslu § 75 odst. 2 věta druhá soudního řádu správního), a to

ohledně řešení otázky vlivu stavby na územní systém ekologické stability, není podstatné, zda je podkladové stanovisko MHMP OZP ze dne 26. 11. 2012 závazné ve smyslu § 149 správního řádu, nebo nezávazné ve smyslu § 154 správního řádu (byť

dle § 65 zákona ČNR č. 114/1992 Sb. „v dohodě“ svědčí spíše pro závazné stanovisko), podmíněně je to, že je nutným podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu a že je nepřezkoumatelné pro naprostý nedostatek důvodů, dle § 76 odst. 1 soudního

řádu správního upravuje nejzávažnější vadu, kterých se může správní orgán dopustit ve správním řízení a pro které správní soud vždy (bez dalšího) rní žalobou napadené správní rozhodnutí, a to popřípadě ve spojitosti s podkladovým stanoviskem (vyjádřením či sdělením) podle § 75 odst. 2 soudního řádu správního. Jednou z vad tohoto druhu je zejména nepřezkoumatelnost správního rozhodnutí, popřípadě

nepřezkoumatelnost podkladového stanoviska (vyjádření či sdělení), o které se navazující správní rozhodnutí opírá. Útovaná ustanovení soudního řádu správního tak

ponez konkretizují právní povinnosti, které pro správní orgány vyplývají především z ustanovení § 3, § 50 a § 68 odst. 3 správního řádu (a to též ve spojitosti s § 154

správního řádu)

Jedná se o námítka, kterou odvolatel uplatnil již ve svém předchozím odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. Vysř.4949/2008 Ku ze dne 31. 7. 2013 i proti rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. Vysř.4949/2008 Ku – R ze dne 16. 5. 2014. Na jejím základě proto odvolací

správní orgán připses sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP/LS čj. MHMP 991953/2014/SUP/LS ze dne 7. 7. 2014 postoupil odvolání v části týkající se požadavku na přezkoumání bodu 5B) vyjádření sp. zn. S-MHMP. 1286795/2012/OZP/VI ze dne

26. 11. 2012 vydaného podle ustanovení § 154 správního řádu Magistratu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí (MHMP OZP), jako správnímu orgánu příslušnému k jeho přezkoumání podle § 156 správního řádu MHMP OZP vyjádření sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/OZP/VI

ze dne 26. 11. 2012 v bodě 5B), kde pouze konstatuje, že Stavba golfové klubovny je situována v rámci funkčního nadřazeného biocentra N1/1 – Václavské. “; přezkoumal v souladu s ustanovením § 156 správního řádu a vyladil tohoto přezkoumání sdělil odvolateli příspěem

sp. zn. S-MHMP-1001864/2014/OZP-V.447/Bor ze dne 4. 8. 2014. Vzhledem k tomu, že

přednímu vyjádření MHMP OZP bylo v souladu se zákonem (dle ustanovení § 156 správního řádu) přezkoumáno již v minulosti, odvolací správní orgán jeho opakované přezkoumání nepožadoval. Takové jednání by bylo v rozporu jak s ustanovením § 156 správního řádu, tak se zásadou procesní ekonomie (§ 6 odst. 2 správního řádu).

Ve sdělení sp. zn. S-MHMP-1001864/2014/OZP-V-447/Bor ze dne 4. 8. 2014, kterým MHMP OZP přezkoumal bod 5b) vyjádření sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/OZP/VI ze dne 26. 11. 2012, jeho rozpor s právními předpisy ani žádné jiné pochybení neshledal a setrval na svém původním stanovisku. MHMP OZP zde mj. uvedl: „... na § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, upravuje ochranu, vyvrácení a hodnocení územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Citované ustanovení ani žádné jiné ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny však nezakládá orgánům ochrany přírody působnost vyjadřovat se ke konkrétním stavebním záměrům z hlediska jeho vlivu na ÚSES. (Shodně viz rozhodnutí Ministerstva životního prostředí č. j. 6003/500/09 83069/ENV/09 ze dne 20. 10. 2009, jehož kopii příkládáme.) Ochrana ploch zatečených do ÚSES nemůže orgán ochrany přírody vymcovat přímo. Ochrana ploch prvky ÚSES před změnami využívání je zajištěna prostřednictvím územně plánovací dokumentace. ... Orgán ochrany přírody není příslušný posuzovat soulad stavebních záměrů s územně plánovací dokumentací.“

Posouzení souladu dodatečně povolené stavby s územním plánem, je vzhledem k výše uvedenému v kompetenci stavebního úřadu.

Námítka je nedůvodná.

Pro úplnost lze uvést, že posouzení souladu stavebního záměru s územním plánem učiněné stavebním úřadem pak v případě odvolání posuzuje v odvolacím řízení odvolací správní orgán. Stavební úřad soulad dodatečně povolené stavby s územním plánem v odvolání napadeném rozhodnutí zdivodnil nedostatečně (viz odůvodnění předešlé odvolací namítky).

Jak již bylo uvedeno v genezi věci, k odvolání se vyjádřil stavebník, společnost Forest Golf Resort Praha a.s., podáním ze dne 14. 6. 2019, resp. 3. 7. 2019 a doplněním ze dne 3. 2. 2020. Vzhledem k obsahu vyjádření k odvolání, zejména však vzhledem k obsahu následného doplnění, považoval odvolací správní orgán za vhodné reagovat na tvrzení stavebníka v těchto podáních uvedená. **V podání ze dne 3. 7. 2019 stavebník mj. poukazuje na to, že:**

➤ *odvolání je podepsáno neoprávněnou osobou – osobou, která za odvolatele při podpisu a podání odvolání jednala, nemá právo samostatně jednat za odvolatele, odvolání podepsala MUDr. Zita Kaczková v postavení místopředsedy spolku, dle výpisu z veřejného rejstříku za odvolatele jedná předseda samostatně nebo dva členové výkonného výboru spolku, za spolek podepisují tak, že k názvu spolku připojí své funkce a podpisy; kontrolou elektronických podpisů bylo zjištěno, že odvolání nebylo podepsáno zaručeným elektronickým podpisem další jednatelky osoby; takže i kdyby dokument byl zadán prostřednictvím datové schránky odvolatele, má se za to, že dokument za společnost podepisuje osoba, která je nadepsaná v odvolání, za odvolatele tak jednala osoba, která není oprávněná jednat samostatně, a proto je na místě odvolání odmítnout jako podání, které bylo podáno neoprávněnou osobou*

V přední větě bylo dne 9. 5. 2019 podáno tzv. blanketní odvolání, které bylo následně dne 4. 6. 2019 doplněno o odůvodnění. Obě podání byla odeslána z datové schránky odvolatele;

spolku Újezdský STROM, do datové schránky Úřadu městské části Praha 21. V podáních je uvedeno, že za spolek Újezdský STROM jej činí „Ing. Michael Hartman, předseda a MUDr. Zita Kaczková, místopředsedy“ (tzv. blanketní odvolání) a „MUDr. Zita Kaczková, místopředsedy“ (doplnění tzv. blanketního odvolání o odůvodnění). Z výpisu ze spolkového rejstříku vedeného Městským soudem v Praze vyplývá, že za spolek Újezdský STROM jedná „Předseda samostatně nebo dva členové Výkonného výboru spolku“. Za spolek podepisují tak, že k názvu spolku sdružení připojí své funkce a podpisy.“

Podle ustanovení § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzě dokumentů (dále jen ZEU) má úkon učiněný oprávněnou osobou prostřednictvím datové schránky stejné účinky jako úkon učiněný písemně a podepsaný, lečdaže jiný právní předpis nebo vnitřní předpis požaduje společný úkon více osob. Toto ustanovení zakládá dvojí právní fikci, a to fikci písemnosti a fikci podpisu dokumentu podaného orgánům veřejné moci (zde správnímu orgánu) prostřednictvím datové schránky. Důvodová zpráva k ZEU uvádí, že „Ke zprávním úkonům nemějí být připojovány elektronický podpis (přihlášení do informačního systému datových schránek je v případě provádění úkonů většími organizacemi veřejné moci nezbytné, ale pokud se na jeden dokument musí podle daného právního předpisu podepsat více osob, je například nutná datová zpráva zprávu elektronicky podepsat, takže v informačním systému bude elektronický podpis podporován)“. Podání činěná prostřednictvím datové schránky vůči orgánům veřejné moci (zde správnímu orgánu) oprávněnou osobou nebo osobou k tomu pověřenou, není třeba opatřovat zaručeným elektronickým podpisem. Datová zpráva je totiž sama o sobě dostatečným identifikátorem svého odesílatele a požadavek připojení zaručeného elektronického podpisu v takovém případě je tak nejen zbytečný, ale je též v rozporu se zákonem. Zaručený elektronický podpis je však třeba připojit k dokumentům, které musí být opatřeny podpisy více osob.

V případě tzv. blanketního odvolání lze posoudit, že toto bylo učiněno prostřednictvím datové schránky osobou oprávněnou, Ing. Michaelem Hartmanem, předsedou spolku, jenž je oprávněn jednat samostatně, a tudíž elektronický podpis vyžadován není. Současně lze posoudit, že toto tzv. blanketní odvolání bylo podáním včasným (viz výše).

Podpisy členů výkonného výboru (v případě, že nejedná předseda), jsou nutnou náležitostí způsobu jednání předmněného spolku v písemné formě. Vzhledem k tomu, že doplnění tzv. blanketního odvolání bylo nadepsáno osobou, která nemá oprávnění jednat samostatně, odvolací správní orgán shledal, že podání trpí vadou, kvůli které jej nelze považovat za podání řádné, neboť nemá náležitosti podání ve smyslu ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu, tj. podpis osoby, která jej činí. Nedostatek relevantních podpisů je vadou podání, kterou však lze odstranit.

Podle ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu „Nemá-li podání předepsané náležitosti, nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.“ Toto ustanovení upravuje postup správního orgánu v případech, kdy zjistí, že podání, které k němu došlo či mu bylo předáno, nema zákonem stanovené náležitosti (např. podpis osoby, která podání učinila) nebo trpí jinými vadami. V takovém případě má správní orgán dvě možnosti, a to buď pomůže podateli nedostatky odstranit (na místě) nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu, nikoliv podání odmítnout, jak požaduje stavebník. Správní orgán je tudíž

povinen zabývat se zjišťováním nedostatky podání a zejména v případech, kdy se jedná o nedostatky podání, jež lze odstranit, pomocí podání je odstranit, např. výzvou k jejich odstranění, jak učinil odvolací správní orgán (viz výzva k odstranění nedostatku podání sp. zn. SA/MHP 1583501/2019/STR, č. MHP 2955538/2020 ze dne 19. 2. 2020).

Dne 25. 2. 2020 bylo odvolacímu správnímu orgánu doručeno podání odvolatele, jehož přílohou je stejnopis doplněného odvolání ze dne 3. 6. 2019, podepsaný MUDr. Zitou Kardošovou, místopředsedkyní spolku a doplněný o podpis Ing. Michaela Hartmana, předsedy spolku. Doložením řádně podepsaného doplnění odvolání, byla vada podání (zde odvolání) k výzvě odvolacího správního orgánu odstraněna.

Tvrzení stavebníka, že „je na místě odvolání odmítnout“, nemá oporu v zákoně.

➤ *žadatel správnímu orgánu dostatečně doplnil poslední povolený/kolaudovaný stav přirodi stavitel, uvedené skutečnosti jsou zjevné a jasné ze správního spisu a jsou promítnuty do předložitého rozhodnutí (zejména na str. 4)*

K tomu odvolací správní orgán uvádí, že pokud tak stavebník učinil, stavební úřad měl tento poslední povolený/kolaudovaný stav v napádemém rozhodnutí jednoznačně popsat. „Uvedené skutečnosti“ ze spisu „zjevné a jasné“ rozhodně nejsou a i kdyby byly, je třeba, aby byly jednoznačně v prvním rozhodnutí označeny jako poslední povolený/kolaudovaný stav tak, aby o této skutečnosti nebyly pochybnosti. To však stavební úřad nečinil „uvedené skutečnosti“ do předložitého rozhodnutí „promítnutý“ skutečně nejsou.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

➤ *nato samé lze konstatovat i u zjištění posledního stavu parkoviště*

Jak bylo již výše uvedeno, při novém projednání věci, nebyla upravována dokumentace, ani doložený výpočet dopravy v kldu, stavební úřad neuvádí a nezdůvodňuje, za co parkovací plochu považuje a zda tato podléhá režimu dle stavebního zákona.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

➤ *pokud jde o stravovací zařízení, máme za to, že je ze všech podkladů zjevné, že v objektu bylo umístěno stravovací zařízení pro veřejnost; nelze mít pochybnosti o tom, že stravovací zařízení nestoučilo pro soukromé účely jednotlivce, rodiny nebo ičkého okruhu právnických osob, je zcela irelevantní, zda zařízení účival pro své veřejné stravování výhradně sportovci TVJ nebo převážně sportovci a trenéři TVJ, resp. i další klubový personál TVJ, neboť se zcela zjevně jednalo o veřejné stravování, ti zařízení kde se stravuje veřejnost, přičemž je úplně lhostejné, jaký populační nebo sociální okruh osob se v tomto zařízení stravoval*

Z jakých „všech“ podkladů má být zjevné, že stravovací zařízení v objektu bylo veřejným stravovacím zařízením, není zřejmé. Pokud to však podle stavebníka zjevné je, bude nutné, aby se tím stavební úřad v odvolání napádemého zabýval a námitku v tomto směru řádně vypádal argumentací a odkazy na ty podklady, ze kterých tato skutečnost dle stavebníka má být zjevná a existenci veřejného stravování tak náležitě odůvodnil. To však stavební úřad v napádemém rozhodnutí nečinil. Jak bylo uvedeno v odůvodnění příslušné odvolací námitky, z podkladů doložených ve spisovém materiálu nelze pokázat, ale ani zcela vyloučit, provozování veřejné restaurace. Důkazní břemeno je v řízení vedeném podle ustanovení § 129 stavebního zákona na stavebníkovi. Případná změna charakteru stravovacího zařízení

z neveřejného na veřejné, má relevanci z hlediska posouzení souladu stavby s územním plánem, který zařazení veřejného stravování podmíněné přípouští a dále pro posouzení souladu s požadavky čl. 10 OTTP týkajícího se dopravy v kldu. Stavební úřad však k tomu musí zaujmout postoi a výjimečnou přípoutnost přípádně změny charakteru stravovacího zařízení náležet a přezkoumatelným způsobem odůvodnit.

Pro úplnost lze opakováně uvést, že, v případě objektu č. p. 260 v k. ú. Klanovice se jednalo o klubové zařízení (pravděpodobně se služební bytem), s kuchyní a jídelnou – stravovacím zařízením, přičemž není zřejmé, zda šlo i o restauraci pro veřejnost. Charakter ubytovacího zařízení vyplývá až z doložených podkladů z roku 1957, kdy zde bylo tělovýchovné středisko. Jaký charakter mělo stravovací zařízení v této době, není zřejmé (zda sloužilo pouze pro potřeby tělovýchovného střediska nebo i pro veřejnost).

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

➤ *argumentace odvolatele o rozšíření účelu a kapacity obsahem nedostupných veřejných stránek, na nic, se odvolatelem deklarovaný obsah nenachází, nemůže být společlivým podkladem rozhodnutí*

Tvrzení stavebníka lze přivést.

➤ *stavebník nechápe, v čem má názor stavebního úřadu týkající se „pro-shopu“ být bezpřední, odvolatel nerozvídá, v čem má tato bezpřednost spočívat, nebo v čem stavební úřad měl postupovat contra legem*

Odvolatel za bezpřední označil právní názor stavebního úřadu, uvedený na str. 5 předložitého rozhodnutí, že „místnost označená jako „pro-shop“... může být stavebníkem, resp. vlastním objektem užívána dle vlastního určení“. K tomu odvolací správní orgán v odůvodnění předložité námitky mj. konstatoval, že formulace stavebního úřadu je zcela nevhodná, neboť tento se měl zabývat řádným odůvodněním možnosti podmíněné přípoutnosti umístění obchodního zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy pro uspokojení potřeb území ve funkční ploše SOZ – golfova hřiště, což opakováně nečinil, místo toho uvádí tvrzení, která nemá oporu v právních předpisech. **Takové tvrzení stavebního úřadu lze označit za bezpřední.** Dále má využití části stavby jako obchodně zařízené dopad na výpočet dopravy v kldu pro posouzení souladu s čl. 10 OTTP.

➤ *odkaz na jakýsi výkres z roku 1957 je nanejvýš odlišit, neboť není jasný, o jaký výkres se má jednat, resp. jakou má v této věci mít konkrétní situ, resp. vypovídací schopnost*

Jedná se o kopii ověřeného výkresu půdorysu příslušné stavby z roku 1957, který byl do spisového materiálu doplněn samostatným stavebníkem dne 17. 3. 2014 a má relevanci pro zjištění posledního kolaudovaného stavu a pro zjištění deficitu počtu stání, zjištěného porovnáním navrhovaného stavu a posledního kolaudovaného stavu.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

➤ *polémika odvolatele týkající se teras je problematickou stavební, odvolatel se dle svého statutu má zabývat ochranou přírody a krajiny a nezastává do stavebních aspektů, odvolatel tak narušuje přetvářku svůj status*

Právní úprava stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, podle něhož nutno přednést řízení věst a věc posuzovat (viz výše), neobsahuje ustanovení, které by osobám chráněným veřejný zájem podle zvláštního předpisu, umožňovalo ve stavebním řízení (použitelné v řízení o dodatečném povolení stavby) uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednáváný zájem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního předpisu zabývá.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně.

➤ stavba je jednoznačně v souladu s izčním plánem a ÚSES, v této věci poukazuje na závazné stanovisko MHMP OCP ze dne 31. 3. 2008, kde tento správní orgán konstatoval, že nemá z hlediska vlivu záměru na izční systém ekologické stability připominek, neboť stavební práce nebudou mít vliv na vymezené biocentrum, které je součástí ÚSES. Je možné se pozastavit nad racionální postup odvolatele, když podává odvolání k Magistrátu hl. m. Prahy a zároveň napadá v této věci zákonnost podkladového stanoviska tohoto orgánu, snad není nutné dodávat, že odvolací orgán nemůže přezkoumávat věcnost nebo zákonnost závazného stanoviska orgánu specializovaným orgánem v této stupni rozhodování stanoviska, které bylo vydáno specializovaným orgánem v této stupni rozhodování

Předně nutno uvést, že odvolatel nebyl proti závaznému stanovisku Magistrátu hl. m. Prahy, odboru ochrany prostředí (MHMP OOP), sp. zn. S-MHMP184396/2008/1/OOP/VI ze dne 31. 3. 2008, uvedenému pod bodem 5 B) souhrnného stanoviska tohoto dotčeného orgánu, které bylo vydáno podle § 149 správního řádu ke stavbě označené jako „Rekonstrukce objektu, ul. Amanova 260, parc. č. 1101, k. ú. Klánovice“, a které navíc nebylo podkladem pro vydání odvolání napadeného rozhodnutí, ale proti bodu 5 B) vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, odboru životního prostředí (MHMP OZP) sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/1/OZP/VI ze dne 26. 11. 2012, které podkladem napadeného rozhodnutí bylo.

V závazném stanovisku MHMP OCP ze dne 31. 3. 2008 se uvádí, že „je starší než současný přírodní, jelikož se jedná o rekonstrukci stávající stavby a stavební práce nebudou mít žádný vliv na vymezené biocentrum, které je součástí izčního systému ekologické stability“. Ze znění závazného stanoviska je zřejmé, že bylo vydáno pouze k „rekonstrukci“ objektu (tento pojem stavební zákon nezná) – v textu závazného stanoviska pod bodem 5 A) jsou zmíněny pouze stavební úpravy, pod bodem 5 B) je zmíněna pouze „rekonstrukce“. Z odůvodnění na str. 5 rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. Vyřiz.4949/2008/Ku ze dne 31. 7. 2013, vyplývá, že závazné stanovisko MHMP OCP ze dne 31. 3. 2008 „...bylo součástí původních podkladů a neobsahovalo vyjádření k přístavbě. V plném znění bylo nadrženo stanoviskem OZP MHMP č.j. S-MHMP-1286795/2012/1/OZP/VI ze dne 26. 11. 2012.“ Stanovisko OZP MHMP č.j. S-MHMP-1286795/2012/1/OZP/VI ze dne 26. 11. 2012, do spisu došlo stavebníka 3. 12. 2012, je vydáno jak ke stavebním úpravám, tak k přístavbě objektu. Z hlediska vlivu záměru na ÚSES je pod bodem 5 B) vydáno pouze formou vyjádření podle § 154 správního řádu. Vyjádření MHMP OZP ze dne 26. 11. 2012 bylo v předchozím odvolacím řízení na základě podnětu odvolatele v souladu s ustanovením § 156 správního řádu přezkoumáno MHMP OZP, jako správním orgánem příslušným k jeho přezkoumání, rozpor tohoto vyjádření MHMP OZP s právními předpisy neshledal, ani žádné jiné pochybení a setrval na svém původním stanovisku. Více k tomu viz odůvodnění přednésté odvolací námitky a rovněž odůvodnění k obdobnému tvrzení stavebníka v podání z 3. 2. 2020 níže.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise a ani v zákoně.

V podání ze dne 3. 2. 2020 stavebník opakovaně zmiňuje některá svá tvrzení uváděná ve vyjádření k podánímu odvolání ze dne 3. 7. 2019, jímž se odvolací správní orgán zabýval výše, proto se k nim opakovaně již nevyjadřuje. V podání ze dne 3. 2. 2020 stavebník nijak nepoukazuje na to, že:

➤ odvolání za spolek je podepsáno neoprávněnou osobou, tudíž mělo být zamítnuto v plném rozsahu

Jedná se o opakované tvrzení, jímž se odvolací správní orgán již zabýval (viz výše).

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně.

➤ dlehlazí k bezprecedentním příkladem v řízení (12 let) – odvolatelem rozehraný „přírodní“, na který odvolací orgán opakovaně „naskakuje“, aniž by primárně posoudil dějinnou legitimaci odvolatele a neoprávněnost jeho námitky může být údekovým odstavčím příkladem příjmy veřejným financím a neohospodárnosti při výkonu orgánu veřejné správy

O aktivní legitimaci odvolatele jako účastníka řízení o dodatečném povolení stavby, vedeného podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, odvolací správní orgán nemá žádné pochybnosti, stejně jako o oprávněnosti jeho námitky uplatněných v rámci řízení u první instance, jako i důvodnosti většiny jím uplatněných odvolacích námitek.

K tvrzení o bezprecedentních příkladem v řízení odvolací správní orgán předně uvádí, že je to právě stavebník, kdo takový stav zavínil, neboť provedl stavební úpravy vyžadující, jak ohlášení, tak povolení stavebního úřadu, aniž by takovými opatřeními stavebního úřadu disponoval. To stavebník se snaží již zahájenou stavbu „schovat“ pod certifikát autorizovaného inspektora a objektivně tak nutnost opatření vydávaných stavebním úřadem, čímž řízení zdržoval. To stavebník prodloužil řízení o čtyři roky, když v roce 2014 podal žalobu proti procesnímu rozhodnutí odvolacího správního orgánu (jímž bylo zrušeno rozhodnutí stavebního úřadu a věc byla vrácena k novému projednání), která „ležela“ u soudu 4 roky, aby nakonec byla v roce 2018 soudem odmítnuta (což bylo od počátku zjevné) a při novém projednání věci nedostatky vytyčené v rozhodnutí odvolacího správního orgánu neodstránil, spis žádným způsobem nedoplňl, projektovou dokumentaci neupravil. Jeho tvrzení uvedena jak v podání ze dne 3. 7. 2019, zejména však v podání ze dne 3. 2. 2020 svědčí o tom, že se v problematice nevyzná, tvrdí však „sotva na sver“, aniž by pro tento svůj postoj a přístup k věci měl jakoukoliv oporu v zákoně nebo ve správním spise. Přestože stavebník byl v předchozím rozhodnutí o odvolání poučen o všech nedostatcích dokumentace, tyto neodstránil.

➤ v řízení se nejedná o umístění nové stavby, ale o rekonstrukci – stavební úpravy a přístavbu komína (dále jen „stavba“), je stavebník přesvědčen, že spolek STROM, který byl přihlášen jako účastník řízení dle zvláštních předpisů, tzn. dle § 70 odst. 2 a 3 zákona o ochraně přírody a krajiny (ZOOPK), v ústředním případě měl nebo mohl být z řízení vyloučen, když

- z hlediska veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny byla stavba posuzována příslušným orgánem ochrany přírody a v rámci souhrnného stanoviska sp. zn. S-MHMP-184396/2008/1/OOP/VI ze dne 31. 3. 2008 (zahrneno ve spise) bylo konstatováno, že tyto zájmy nejsou stavbou vůbec dotčeny; toto souhrnné stanovisko zahrnuje i závazné stanovisko dle § 149 správního řádu k vlivu záměru na izční systém ekologické

stabilizaci: „Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy sděluje, že ke stavbě nejsou žádné připomínky, jelikož se jedná o rekonstrukci stávající stavby a stavební práce nebudou mít žádný vliv na vymezené biocentrum, které je součástí územního systému ekologické stability, na tomto závazném stanovisku nic nemění doplnění „pouhé“ sdělení MHMP OZP sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/OZPV1 ze dne 26. 11. 2012, bod 5 B), z hlediska ÚSES dle § 154 správního řádu, kde se konstatuje: „Sdělení k vlivu závěru na územní systém ekologické stability (dále jen ÚSES): Stavba golfové klubovny je situována v rámci funkčního nadřazeného biocentra N 1/1 – Vidholec: „, když navíc není zřejmé, z jakého důvodu je ve spisu další souhrnné stanovisko příslušného OOP k řízení, ani skutečnost, že odbor stavební MČ Praha 21 (patrně z nebudoucí) v přehledu stanovisek na str. 4 a 5 Rozhodnutí uvádí pouze toto souhrnné stanovisko z roku 2012, nikoli souhrnné stanovisko OOP MHMP obsahující závazná stanoviska z roku 2008; toto opomenutí však nemá za následek naplnění nebo nepřekročení rozhodnutí, neboť závazné stanovisko OOP MHMP jako příslušného orgánu je součástí spisu od počátku a bylo podkladem pro již v minulosti vydané rozhodnutí o dodatečném povolení stavby ve věci, ani nemůže být přikládáno k této stavebníka

Předně nutno uvést, že v přezkoumávaném řízení o dodatečném povolení stavby se nejedná jen o stavební úpravy a přístavbu komína objektu FGPR a. s. Axmanova č. p. 260 na pozemcích parc. č. 1101, 1103/7 v k. u. Klánovice, ale **předmětem dodatečného povolení je minimálně i přístavba kuchyňské části a skladu (v severní části stavby)**. Bez řádného posouzení a odůvodnění stavu, který lze považovat za poslední povolený kolaudovaný, není zcela jednoznačné zřejmé, zda předmětem řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení nemají být ještě některé další části stavby, v doložené dokumentaci označené jako stávající a nadále také zůstávající neřešená otázka teras (viz výše – odůvodnění příslušné odvolací námítky).

Dále nutno uvést, že k obdobnému tvrzení se odvolací správní orgán vyjádřil již výše, přesto opakuje: Ze znění závazného stanoviska vydaného dne 31. 3. 2008 je zjevné, že bylo vydáno pouze k „rekonstrukci“ objektu (tento pojem stavební zákon nezná) – v textu závazného stanoviska pod bodem 5.A) jsou zmínovány pouze stavební úpravy, pod bodem 5.B) je zmínována pouze „rekonstrukce“. Z odůvodnění na str. 5 rozhodnutí stavebního úřadu sp. zn. V-54/4949/2008 Ku ze dne 31. 7. 2013, vyplývá, že závazné stanovisko MHMP OOP ze dne 31. 3. 2008 „...bylo součástí **původních podkladů a neobsahovalo vyjádření k přístavbám. V plném znění bylo nadrženo stanovisko OZP MHMP č. j. S-MHMP-1286795/2012/1/OZPV1 ze dne 26. 11. 2012**“. Není tudíž žádným opomenutím stavebního úřadu, že toto závazné stanovisko není podkladem rozhodnutí. Stanovisko MHMP OZP sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/1/OZPV1 ze dne 26. 11. 2012 do spisu doložil stavebník dne 3. 12. 2012, měl by tak mít vědomost o tom, že je vydáno jak ke stavebním úpravám, tak k přístavbě objektu a z tohoto důvodu je podkladem napadeného rozhodnutí.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

- na podporu svého tvrzení na vyloučení spolků z tohoto řízení odkazuje na platnou právní úpravu, když v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění stavební zákon, dochází od 1. 1. 2018 mimo jiné ke změně § 70 ZOPK, jež nulaře neumožňuje tzv. „ekologickým“ spolkům účastnit se řízení či stavebních řízení

Č. j. MHMP 306581/2020

27/36

dle stavebního zákona, ale pouze v řízeních vydaných práve dle ZOPK (nebo ELA)

Jak již bylo uvedeno nejen na str. 7 – 8 tohoto rozhodnutí o odvolání, ale i v předchozím rozhodnutí o odvolání ze dne 16. 10. 2014, vzhledem k tomu, že řízení o dodatečném povolení stavby bylo zahájeno v roce 2008, tj. v době před účinností zákona č. 350/2012 Sb., i před účinností zákona č. 225/2017 Sb., předmětné řízení o dodatečném povolení stavby se dokončí podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012. Toto řízení o dodatečném povolení stavby zahájeno v roce 2008, je totiž řízením, na které se vztahují přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. a č. 225/2017 Sb. týkající se řízení, která nebyla pravomocně ukončena přede dnem nabytí účinnosti těchto zákonů, a proto je stavební úřad **musí dokončit** podle dosavadních právních předpisů. V posuzované věci se jedná o řízení, jež nebylo nikdy pravomocně ukončeno vydáním rozhodnutí ve věci, a proto je v souladu s přechodnými ustanoveními nutné dokončit jej podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012. Stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2012 neobsahuje ustanovení, které by osobám chráněným veřejný zájem podle zvláštního právního předpisu, umožňovalo ve stavebním řízení (v řízení o dodatečném povolení stavby) uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednáváním zaměřen dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního předpisu zabývá.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně.

➤ *stavba se nachází na stavebním pozemku, resp. souhrnu pozemků (zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha), částečně pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s hlavní budovou – objekt občanské vybavenosti (č. p. 260) a původně také hospodářskou budovou (č. p. 261), s příslušením pro vozidla po veřejné komunikaci ul. Axmanova, stavební úpravami objektu je rekonstrukce a modernizace původního objektu z roku 1936, resp. 1939, kdy byl spolu s další hospodářskou budovou zkolaudován jako hlavní budova golfového klubu a restaurace a ubytovací zařízení, včetně teras, tamto tělu sloužila do roku 1948, tak i po roce 1948 jako ubytovací a stravovací zařízení ČSTV (Tělovýchovné jednoty), v roce 1948 došlo ke zničení majetku golfového klubu (více než 65 ha) a změny v území v letech 1948 – 1989 nebyly nikdy řádně zdokumentovány (ani zaneseny do LV), skutečný stav na pozemcích ve vlastnictví FGPR a.s. je řádně zdokumentován v GP č. 1086-84/2002 ze dne 13. 8. 2002 (Ing. Jiří Huráb, Geodézie CZ s. r. o.) a serveru stavebním úřadem MČ Praha 21 č. j. V-54/689/2008 Ku ze dne 15. 2. 2008, zčásti tedy odmítáme jakkoliv žalobce ze strany odvolatele o změně těchto téření, rozsahu rekonstrukce, kapacity apod.*

Skutčný stav objektu je sice zdokumentován v GP č. 1086-84/2002 ze dne 13. 8. 2002 (Ing. Jiří Huráb, Geodézie CZ s. r. o.) a serveru stavebním úřadem MČ Praha 21 č. j. V-54/689/2008 Ku ze dne 15. 2. 2008, nicméně tento stav nelze bez dalšího automaticky považovat za poslední povolený, resp. kolaudovaný stav, jak už bylo uvedeno v odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP1.3. č. j. MHMP 1476793/2014/SUP1.3. ze dne 16. 10. 2014 – viz níže.

Je evidentní, že stavebník stále nechalje ustanovení § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012, podle něhož: „*Stavební úřad nařídí vlastníkovi stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním.*“. Podle ustanovení § 2 odst. 4 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, se pojmem stavba, rozumí podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. Není rozhodující, zda změny

Č. j. MHMP 306581/2020

28/36

stavby provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu provedl současný vlastník; je třeba zjistit stav, který lze považovat za poslední povolený, resp. kolaudovaný stav, který je dokumentován např. stavebním povolením, kolaudačním rozhodnutím, pasportem apod. Podle ustanovení § 51 odst. 1 správního řádu k provedení důkazů lze užít všech důkazních prostředků, které jsou vhodné ke zjištění stavu věci a které nejsou získány nebo provedeny v rozporu s právními předpisy; jde zejména o listiny, ohledání, svědeckou výpověď a znalecký posudek. Jelikož poslední povolený, resp. kolaudovaný stav se ne vždy shoduje s realitou. Tak je, resp. bylo tomu i v posuzované věci. Poslední povolený, resp. kolaudovaný stav objektu č. p. 260 v k. ú. Klánovice je tak třeba „rekonstruovat“ ze všech relevantních dohledaných dokumentů, ať je dohledal stavebník či stavební úřad. Sdělení stavebního úřadu čj. Výst/9315/2007/Ku ze dne 5. 12. 2007, ani povizem čj. Výst/689/2008 Ku ze dne 15. 2. 2008, které odkazují na GP č. 1086-84/2002 ze dne 13. 8. 2002, nenahrazuje pasport ve smyslu ustanovení § 125 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, a proto jsou z hlediska posouzení posledního povoleného kolaudovaného stavu irelevantní a neakceptovatelné.

Bez řádného posouzení a odvodnění stavu, který lze považovat za poslední povolený, resp. kolaudovaný stav, je rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nepřezkoumatelné a nelze ani posoudit, zda je správné zpracování projektové dokumentace k tomuto povolení. Ani v odvolání napadenem rozhodnutí sp. zn. Výst/4949/2008/Ku ze dne 18. 4. 2019, stavební úřad neoznámil žádný stav objektu č. p. 260 za poslední povolený, resp. kolaudovaný stav. Není tak stále jednoznačně vymezen předmět řízení, který musí být konkrétně specifikován ve výroku rozhodnutí o dodatečném povolení stavby. Stavební úřad nerespektoval výtky a právní názor odvolacího správního orgánu vyjádřený v rozhodnutí o odvolání sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP/13, čj. MHMP 1476793/2014/SUP/ČV13 ze dne 16. 10. 2014.

Již v rozhodnutí sp. zn. S-MHMP 1224426/2013/SUP/13, čj. MHMP 120862/2014/SUP/ČV13 ze dne 31. 1. 2014 bylo uvedeno: „Podle pívodní dokumentace a dalších dokladů dohledaných v průběhu řízení v 06/2012 a doložených ke spisovému materiálu z roku 1938 a 1939 (protokol revize dokončené novostavby) z 28. 3. 1939, povolení ke stavbě ze dne 21. 4. 1938, kopie části výkresů přílohy přízemí, podlaží, výkresů pohledů, ověřených k povolení, kopie výkresů odvodnění) je zřejmé, že v rámci hlavní budovy klubovny Golf Clubu v Klánovicích byly povoleny a k užívání schváleny: v přízemí hala, samy, příprava, kuchyň a spíž, chodba, místnost pro stůl, klozery, společenská místnost, krytá terasa, samy pro dámy a pro pány s umyvádkami a klozery; v podlaží: hala, pokoj, kuchyň, předstěn spíž, klázeč (nelze jednoznačně posoudit, zda šlo o byt nebo ubytovací jednotku), zasedací síň, zásobárna, plaha. V roce 1956 pak bylo povoleno Správné státního tělovýchovného zařízení obsažené křídlo terasy za účelem vzniku učebny – povolení užívání doloženo není. V dokumentaci z 02/2008 zpracované anotizovaným architektem Ing. arch. Cífkou, doložené jako dokumentace pro dodatečné povolení, doložené 7. 5. 2013 a 17. 6. 2013, však stav objektu označený jako „stávající“ neodpovídá zcela stavu podle dohledané dokumentace. Nezahrnuje přívodního stavu před přestavbou objektu měly být řešeny podle ustanovení § 125 stavebního zákona. To dohledání přívodních dokladů (ze spisového materiálu není zřejmé, kde a kým byla přívodní dokumentace s přívodními doklady v 06/2012 dohledána) měla být dokumentace k dodatečnému povolení přepracována v tom smyslu, že jako stávající stav měl být ve spolupráci se stavebním úřadem vyznačen stav, který lze posoudit za poslední povolený

a kolaudovaný, přičemž stavební úřad by měl řádně odvodnit, který stav a proč považuje za poslední povolený a kolaudovaný. Tě nad tento rozsah mělo být zahrnuto jako předmět dodatečného povolení.“ Další archivní doklady ke stavbě z roku 1957 byly dohledány a doloženy do spisového materiálu 17. 3. 2014.

V odvodnění rozhodnutí o odvolání sp. zn. S-MHMP 975886/2014/SUP/13, čj. MHMP 1476793/2014/SUP/ČV13 ze dne 16. 10. 2014 je na str. 23 mj. uvedeno „Jde bylo již výše uvedeno (viz obdobné odvolací námítky), stavební úřad v odvodnění rozhodnutí tvrdí, že při určení „přívodní“ zastavěné plochy objektu vycházel z geometrického plánu č. 1086-84/2002 úředně ověřeného dne 13. 8. 2002 Ing. Jirím Hraděm, úředně opověřeným záměrníčkým inženýrem. Doložené dohledané doklady k objektu č. p. 260 v k. ú. Klánovice vyjmenované na str. 4 napovídají rozhodnutí však nepokrývají celou zastavěnou plochu objektu podle tohoto geometrického plánu (chybí cca 30 m²) a potvrzení stavebního úřadu čj. Výst/689/2008/Ku ze dne 15. 2. 2008 nenahrazuje pasport. Z doložené smlouvy o převodu majetku, práv a závazků mezi Oblastní správou tělovýchovných zařízení Praha a GOLF CLUB PRAHA, která byla do spisu doplněna a dalšími doklady dne 3. 3. 2014 vyplývá, že by měla existovat i další projektová dokumentace k přestavbě tohoto tělovýchovného střediska z let 1967, 1978 a 1989. Není však zřejmé, zda byla projednávána a ověřována stavebním úřadem a zda byly podle ní přestavby realizovány. Stav, který lze považovat za poslední kolaudovaný, není stavebním úřadem řádně určen a odvozen.“

Jak patmo z výše uvedeného, stavebník ani stavební úřad nerespektoval výtky a právní názor odvolacího správního orgánu vyjádřený v předchozích rozhodnutích o odvolání.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně ani ve správním spise.

➤ pro případ, že odvolací orgán neakceptuje výše uvedené argumenty, z předložení opatrnosti se detailně vyjadřuje k námítkám „doložení“ uvedeným v odvolání: generálně lze říci, že údajná opodstatněnost odvolání spolku založena na „argumentaci“ vztahující se k ÚSES je lichá a mluví (viz vyjádření bod 3., viz závazné stanovisko OOP MHMP dle § 149 správního řádu – z hlediska ÚSES vyložen vhy)

K tvrzení stavebníka ohledně závazného stanoviska viz výše.

Tvrzení stavebníka nemá oporu ve správním spise.

➤ umísťování nových staveb v ÚSES je limitováno platným územním plánem, řízení se nejká umísťení nebo povolení žádné nové stavby – tento fakt je jak odvolatelem, tak dříve i chybě odvolacím orgánem ignorován; bez ohledu na skutečnost, že objekt, k němuž se vztahují stavební licence povolené dle rozhodnutí, existoval dávno před připojením obce Klánovice k hl. m. Praze, existenci územního plánu ÚSES (i STROMu), stavba (rekonstrukce) je zcela v souladu s vytyčením dle územního plánu hl. m. Prahy (SO2: golfová hrátě a zelen, klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a udržbu, dětská hrátě, pěší komunikace a prostory, malá ubytovací zařízení, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové)

I toto tvrzení stavebníka svědčí o jeho neznalosti. Soulad s územním plánem je třeba posuzovat nejen při umístění nových staveb, posuzuje se např. i při změnách stávajících staveb či při dodatečném povolení staveb či jejich částí. Podle ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 „Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit,

posledního kolaudovaného stavu", kterým byl schválen i konkrétní účel užívání. Stavební úřad a požární odvolací správní orgán **musí z úřední povinnosti** zjistit stav věci, o němž nejsou dříve pochybnosti a posoudit přednětí dodatečného povolení s požadavky ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, bez ohledu na uplatněné námítky. Posouzení souladu s OTPP vyplývá z požadavků ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012.

Jak je uvedeno k odvolacím námítkám, ze všeho, co bylo v předmětné věci dodatečného povolení stavby ze strany odvolacího správního orgánu již dříve napsáno, změny stavby provedené oproti poslednímu „kolaudovanému stavu“ je třeba řešit v rámci řízení podle § 129 stavebního zákona. Návrhem změn stavby, včetně určení účelu užívání v rámci dodatečného povolení, disponuje žadatel, na kterém rovněž leží důkazní břemeno ve smyslu § 129 odst. 2 stavebního zákona. Poslední kolaudovaný stav je vázan k určitému účelu užívání. Stanovení tohoto posledního schváleného účelu užívání je důležitě např. pro posouzení dopravy v klidu, neboť pro řešení dopravy v klidu v souladu s ustanovením čl. 10 OTPP, je rozhodující zajištění deficitu počtu stání, zjištění porovnáním navrhovaného stavu a posledního povoleného, resp. kolaudovaného stavu, jak již bylo uvedeno v rozhodnutích odvolacího orgánu (str. 10 rozhodnutí ze dne 16. 10. 2014, str. 15 rozhodnutí z 31. 1. 2014), s tím je spojen např. požadavek na posouzení, zda bylo stavované zařízení v něm situované určeno pouze pro zajištění vlastních potřeb objektu nebo i pro veřejnost.

K dopravě v klidu – viz výše odvolání příslušné odvolací námítky, kde je odkaz na odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně ani ve správním spise.

➤ k námítkě – *podatelné rozlišení účelu a kapacit, převážně povoleného kolaudovaného objektu – Namítka je nepřipustná, nýbrž se zájmu ochrany přírody, jedná se v podstatě o námítku totálnímu s předchozí, doplňuje o prostor v objektu označený v dokumentaci jako „Pro-shop“ (stejně tak může být v tomto prostoru umístěna např. kancelář, je to zcela irelevantní) a „terasy“ – dřevěná prkna nerhau na soklu podzemnice, jsou umístěny v terénu u objektu (jednotlivě demontovatelné) a nejsou předmětem řízení (dle § 109 stavebního zákona se jedná o stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce neryžující stavební povolení ani ohlášení), navíc, terasy byly u objektu již historicky od roku 1938 včetně puting gránu*

Viz vyjádření k předchozímu tvrzení a k příslušné odvolací námítkě, kde jsou odkazy na odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně ani ve správním spise.

➤ k námítkě – *rozpor s územním plánem a s ÚSES – Námítka je částečně nepřipustná, nýbrž se zájmu ochrany přírody, odvolatel se snaží pod ochranu přírody „schovat“ své nepodstatné výhrady námítky jiného charakteru; z hlediska ÚSES vyloučen vliv (viz závazné stanovisko MHMP OOP podle § 149 správního řádu), z hlediska územního plánu (nejedná se o umístění nové stavby), i tak je stavba (trikonstrucke) plně v souladu s vymezením územního plánu (SO, resp. SO2), ke stejnému účelu objektu s přílehlými sportovní-recreačními plochami slouží již téměř 80 let*

posledního kolaudovaného stavu", kterým byl schválen i konkrétní účel užívání. Stavební úřad a požární odvolací správní orgán **musí z úřední povinnosti** zjistit stav věci, o němž nejsou dříve pochybnosti a posoudit přednětí dodatečného povolení s požadavky ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012, bez ohledu na uplatněné námítky. Posouzení souladu s OTPP vyplývá z požadavků ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona, ve znění účinném do 31. 12. 2012.

Jak je uvedeno k odvolacím námítkám, ze všeho, co bylo v předmětné věci dodatečného povolení stavby ze strany odvolacího správního orgánu již dříve napsáno, změny stavby provedené oproti poslednímu „kolaudovanému stavu“ je třeba řešit v rámci řízení podle § 129 stavebního zákona. Návrhem změn stavby, včetně určení účelu užívání v rámci dodatečného povolení, disponuje žadatel, na kterém rovněž leží důkazní břemeno ve smyslu § 129 odst. 2 stavebního zákona. Poslední kolaudovaný stav je vázan k určitému účelu užívání. Stanovení tohoto posledního schváleného účelu užívání je důležitě např. pro posouzení dopravy v klidu, neboť pro řešení dopravy v klidu v souladu s ustanovením čl. 10 OTPP, je rozhodující zajištění deficitu počtu stání, zjištění porovnáním navrhovaného stavu a posledního povoleného, resp. kolaudovaného stavu, jak již bylo uvedeno v rozhodnutích odvolacího orgánu (str. 10 rozhodnutí ze dne 16. 10. 2014, str. 15 rozhodnutí z 31. 1. 2014), s tím je spojen např. požadavek na posouzení, zda bylo stavované zařízení v něm situované určeno pouze pro zajištění vlastních potřeb objektu nebo i pro veřejnost.

K dopravě v klidu – viz výše odvolání příslušné odvolací námítky, kde je odkaz na odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně.

Dále se stavebník vyjadřoval k jednotlivým odvolacím námítkám:

➤ k námítkě – *nedostatečně vymezený předmět řízení a nedostatečně zjištěný skutkový stav věci*

– *Námítka je nepřipustná, nýbrž se zájmu ochrany přírody, předmět řízení je jasně vymezen v dokumentaci, skutkový stav je stavebnímu úřadu znám jak z dokumentace, místních šetření i předaných podkladů (změny jsou jasné a přehledně vyznačeny např. v náčrtu přízemí – výkres č. 3.F1 dokumentace, ve spise), uvedeno v rozhodnutí na str. 4 a 5, „kapacita“ restaurace je dle plochy objektu, bez ohledu na to, zda je v historických podlažích uvedeno jídelna, společenská místnost nebo učebna apod., navíc je variabilní dle sezóny, počtu stání“ a výpočet dopravy v klidu, jak je uveden v dokumentaci, je fakticky bezpředmětný, neboť žadatel/stavebník ponechal odstavné/parkovací plochy, které se nacházejí v severní části u objektu, v podstatě bez změny (plochy nejsou zpevněné, jsou pouze štrkové), požadavek opakovaně adresovaný stavebnímu úřadu (bůžek z nepochoptelných důvodů a chybně i odvolacím orgánem), aby se zabýval tím, zda se v objektu stavuje veřejnost nebo členové klubu (jakého?), nemá oporu v zákoně a je zcela absurdní, jestliže je jedná o objekt občanské vybavenosti*

Předně nutno uvést, že se nejedná o námítku nepřipustnou, jak již bylo uvedeno, stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2012 neobsahuje ustanovení, které by osobám chráněným veřejný zájem podle zvláštního právního předpisu, umožňovalo „ve stavebním řízení (v řízení o dodatečném povolení stavby) a už vůbec ne v odvolacím řízení uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným zámerem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního předpisu zabývá Stavební zákon ve znění účinném do 31. 12. 2012 tak umožňuje i odvolatelé jakožto spolku ochrany přírody a krajiny, uplatňovat jakékoliv námítky

K „nepřípustnosti“ odvolací námítky viz výše.

Posouzení a odůvodnění souladu s územním plánem vyplývá z požadavků ustanovení § 129 odst. 2 stavebního zákona (viz výše).

K souladu s územním plánem a ÚSES – viz odůvodnění příslušné odvolací námítky a vyjádření výše.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v zákoně ani ve správním spise.

➤ k námítce – nepřekonatelnost přírodního rozhraní v atěžkých souladu staveb s územním plánem (funkční plocha SP2) a s ÚSES –
Námítka je neopodstatněná. Odvolatel se snaží pod ochranu přírody „schovat“ své účelové, neopodstatněné výhrady/námítky jiného charakteru, zároveň se odvolatel staví do role soukde, když hodnotí údajnou nepřekonatelnost rozhraní úhradu; dle úhradu je požadavek na vyhodnocování údajného zvýšeného hluku (frekvence), údajných svistých emisí (z čeho?), zvýšeného pohybu automobilů a lidí (z čeho by měla pro stavební úřad taková povinnost vyplývat a jak by měl stavební úřad hodnotit, jak je možné odlišit od automobilů a lidí projíždějících/procházejících lesem po rozsáhlé síti lesních cest, má se do těchto vlnů zahrnout i příjezd vozidel a strojů Lesy Čk s. p. za účelem hospodářství v tomto rekreačním lese?). ... to vše z hlediska údajných dopadů na migrační trasy živočichů

Takto formulovanou námítku odvolatel v odvolání ze dne 4. 6. 2019 proti nyní přezkoumávanému rozhodnutí stavebního úřadu neuvodl.

Tvrzení stavebníka je irelevantní, nemá oporu ve správním spise.

Pro úplnost lze uvést, že takto formulovaná námítka uplatněná jako odvolací proti rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 16. 5. 2014, byla vyřazována v rozhodnutí odvolacího správního orgánu ze dne 16. 10. 2014)

➤ k námítce – stavební úřad není věcně příslušný k posouzení souladu s ÚSES –
Námítka je neopodstatněná, stavební úřad nic takového nečiní, při posouzení ÚSES musí vycházet a vycházel ze souhrnného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody; účastník FGPR a. s. poznamenává, že se ztotožňuje s uvedením názorem spolku, že právní názor odvolacího orgánu ze dne 31. 1. 2014 týkající se posouzení příslušnosti staveb z hlediska souladu s ÚSES byl zcela lichý a v rozporu se zákonem

Takto formulovanou námítku odvolatel v odvolání ze dne 4. 6. 2019 proti nyní přezkoumávanému rozhodnutí stavebního úřadu neuvodl.

Tvrzení stavebníka je irelevantní, nemá oporu ve správním spise.

K posouzení „přípustnosti staveb z hlediska souladu s ÚSES“ uvedenému v rozhodnutí o odvolání ze dne 31. 1. 2014, odvolací správní orgán uvedl: „Podmínky pro umístění staveb v rámci ÚSES jsou stanoveny v územním plánu, jehož závazná část je vyhlášena vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy. Posouzení souladu s územním plánem je tak plně v kompetenci stavebního úřadu, přičemž vyjádření OZP MHMP, že povolením přistavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz, že stavba tak, jak je řešena, nezpůsobí, nepřináší do území chráněného před negativními zásadami do přírodních a estetických hodnot přírodního parku zásadní změny a že

zájem chráněný OZP MHMP v dané věci není tedy doložen, není posouzením z hlediska územního plánu, ani posouzením přípustnosti přístavby v ÚSES z hlediska územního plánu. Takové posouzení OZP MHMP nenáleží. Stavební úřad se posouzením přístavby obyčejně z hlediska souladu s příslušnými vyhláškami č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy nezabývá.“

Posouzení souladu dodatečně povolované stavby s platným územním plánem, je v kompetenci stavebního úřadu. Pro tuto tvzení odvolacího správního orgánu svědčí jednak sdělení MHMP OZP sp. zn. S-MHMP-1001864/2014/OZP-V-447/Bor ze dne 4. 8. 2014, kterým tento dotčený orgán přezkoumal bod 5B) vyjádření sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/1/OZP-VI ze dne 26. 11. 2012, a v němž mj. uvedl: „...ust. § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, upravuje ochranu, vyvážení a hodnocení územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES). Citované ustanovení ani žádné jiné ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny však nezakládá orgánu ochrany přírody působnost vyjadřovat se ke konkrétním stavebním záměrům z hlediska jeho vlivu na ÚSES. (Shodně viz rozhodnutí Ministerstva životního prostředí č.j. 6003/500/09_83069/ENV/09 ze dne 20. 10. 2009, jehož kopii přikládám). Ochranná plocha zahrzených do ÚSES nemůže orgán ochrany přírody vypracovat přímo. Ochranná plocha prvků ÚSES před změnou využívání je zajištěna prostřednictvím územně plánovací dokumentace. ... Orgán ochrany přírody není příslušný posuzovat soulad stavebních záměrů s územně plánovací dokumentací“, jednak rozhodnutí Ministerstva životního prostředí č.j. 6003/500/09_83069/ENV/09 ze dne 20. 10. 2009, kterým Ministerstva životního prostředí ze dne 20. 10. 2009 se sice týká jiné stavby (stavba Silničního okruhu kolem Prahy, stavba 519 Suchbátol- Březněves), jednoznačně však z něj vyplývá posm názor týkající se posuzování ÚSES orgány ochrany životního prostředí, neboť závazné stanovisko k vlivu záměru na ÚSES vydané MHMP OOP bylo zrušeno jako nezákonné s tím, že „V daném případě se jedná o nezákonný úkon, protože zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nezakládá orgánu ochrany přírody působnost vyjadřovat se právě ke konkrétním stavebním záměrům z hlediska jeho vlivu na ÚSES. Úst. § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., upravuje ochranu, vyvážení či hodnocení ÚSES, nikoli však povinnost orgánu ochrany přírody posoudit každý jednotlivý záměr, který se ÚSES dotýká. Předložení návrh stavby tedy nevyžaduje soulad, vydaný podle zákona č. 114/1992 Sb. jako závazný podklad pro rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu“. Proto je i argumentace stavebníka závazným stanoviskem MHMP OOP z hlediska posouzení dodatečně povolované stavby s ÚSES zcela nepřipadná a irelevantní. Orgán dotčený z hlediska ochrany přírody totiž podle právního názoru Ministerstva životního prostředí není oprávněn vyjadřovat se ke konkrétním stavebním záměrům z hlediska jeho vlivu na ÚSES. Proto je posouzení souladu dodatečně povolované stavby s platným územním plánem, v kompetenci stavebního úřadu.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v právních předpisech ani ve správním spise.

➤ k námítce – neizolovanost podkladového stanoviska MHMP OZP sp. zn. S-MHMP-1286795/2012/OZP-VI ze dne 26. 11. 2012, bod 5.B) –
Námítka je neopodstatněná; stavební úřad při posouzení ÚSES musí vycházet a vycházel ze souhrnného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody sp. zn. S-MHMP-184396/2008/1/OOP/VI ze dne 31. 3. 2008, bod 5B), závazné stanovisko MHMP OOP

Předně nutno uvést, že stavební úřad ze závazného stanoviska MHMP OOP uvedeného pod bodem 5B) souhrnného stanoviska MHMP OOP ze dne 31. 3. 2008 nevycházel, vycházel nemožl a vycházet nemůže, neboť – jak již bylo uvedeno – toto „závazné stanovisko“ je jednak nezákonné a jednak se nevyjadřovalo k provedeným přístavbám. Z těchto důvodů nemohlo být a ani nebylo podkladem pro vydání dodatečného povolení stavby.

Tvrzení stavebníka nemá oporu v právních předpisech ani ve správním spise.

➤ k námítkě – stavební úřad v rozporu se zákonem neposoudil řádu námitek Úřadského STROMU – Námítka je nepodstatná; stavební úřad zcela správně hodnotil nepřijatelnost předchozích (totožných) námitek spolu přihlížením podle zvláštních předpisů, spolek má pouze slyškovou práva procesního charakteru a nemůže si přisvojovat práva, která mu nepřísluší, jako záporné sdělení občanů založený za účelem ochrany přírody a krajiny; může chránit pouze veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny; zákonem stanoveným způsobem (obsahem a rozsahem); dále odkazy na Indikátory NSS a Ústavního soudu

Takto formulovanou námítku odvolatel v odvolání ze dne 4. 6. 2019 proti nyní přezkoumávanému rozhodnutí stavebního úřadu neuplatnil.

K oprávnění spolku uplatnit námítku v řízení (jak v řízení u první instance, tak v odvolacím řízení) vedeném podle právní úpravy stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 i nad rámec ochrany přírody a krajiny, viz výše.

Tvrzení stavebníka je irelevantní, nemá oporu ve správním spise ani v zákoně.

➤ k námítkě – rozpor se stavební úřadovou

Takto formulovanou námítku odvolatel v odvolání ze dne 4. 6. 2019 proti nyní přezkoumávanému rozhodnutí stavebního úřadu neuplatnil.

Tvrzení stavebníka je irelevantní, nemá oporu ve správním spise.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem shora popsaným odvolací správní orgán rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání.

Stavební úřad při novém projednání věci odstraní výtýkané nedostatky, opětovně žádost posoudí a rozhodne v souladu se zákonem.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle ustanovení § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Ing. Markéta Vacnová
ředitelka odboru
podpsáno elektronicky

Č.j. MHMP 306581/2020

Rozhodnutí se doručuje:

1. účastníkům řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu a odvolatelům doporučeně, fyzickým osobám do vlastních rukou:

1. Mgr. Jaroslav Mazurek, advokát, Tynská 1053/21, 110 00 Praha 1, IDDS: ursgwc6 zastupení pro: Forest Golf Resort Praha a. s.
2. Újezdský STROM, o. s., Čenovická 2145, 190 16 Praha 9, IDDS: cumj2cm

II. ostatním účastníkům řízení dle § 27 odst. 2 správního řádu doporučeně,

fyzickým osobám do vlastních rukou:

1. Pro-GOLF 2005, o. s., Axmanova 260, 190 14 Praha 9
2. MČ Praha – Klánovice, U Besedy 300, 190 14 Praha 9, IDDS: 2u4aks8

III. dále se doručuje:

Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad, IDDS: bz3bny
sídlo: Staroklánovická 260, 190 16 Praha 9, **spolu se spisem**

IV. na vědomí:

1. Forest Golf Resort Praha a. s., Malá Šuparská 634/7, 110 00 Praha 1, IDDS: 6dxds9j
2. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, sídlo: Větrná 29/558, 190 00 Praha 9-Prosek, IDDS: zpqm2i
3. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, HS-05, sídlo: Průběžná 74, 100 00 Praha 10-Stránská, IDDS: jm9am6j
4. MHMP OCP
5. MHMP ÚZŘ, odd. informací o území
6. MHMP STR – spis/Čv, L3

Č.j. MHMP 306581/2020